

**МИНИСТЕРСТВО ТРУДА И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ  
ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П Р И К А З**

« 19 » октября 2018 г.

№ 585-осн

**Об утверждении типовой формы государственного контракта  
на приобретение жилых помещений (квартир)  
путем участия в долевом строительстве  
объектов долевого строительства (квартир)**

В соответствии с постановлением правительства Тульской области от 30.12.2016 № 649 «Об установлении Порядка разработки типовых контрактов, типовых условий контрактов, заключаемых для обеспечения нужд Тульской области» п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить типовую форму государственного контракта на приобретение жилых помещений (квартир) путем участия в долевом строительстве объектов долевого строительства (квартир) (Приложение № 1).
2. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.
3. Приказ вступает в силу со дня официального опубликования.

**Министр  
труда и социальной защиты  
Тульской области**



**А.В. Филиппов**

Приложение  
к приказу  
министерства труда и социальной защиты  
Тульской области  
от « 19 » октября 2018 г. № 585-осн

**ТИПОВОЙ КОНТРАКТ**  
**на приобретение жилых помещений (квартир) путём участия в долевом**  
**строительстве объектов долевого строительства (квартир)**

г. \_\_\_\_\_ «    » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_ именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице \_\_\_\_\_, действующ \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (указать полное наименование организации-Застройщика (с указанием ее организационно-правовой формы) или фамилию, имя и отчество (при наличии) Застройщика - физического лица, в том числе зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя), являясь в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» субъектом малого предпринимательства (или в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» социально ориентированной некоммерческой организацией)<sup>1</sup>, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующ \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), Федерального закона от 05 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Федеральный закон №44-ФЗ) (идентификационный код закупки \_\_\_\_\_) извещение \_\_\_\_\_), заключили настоящий \_\_\_\_\_ контракт (далее – контракт) о нижеследующем:

**1. Предмет контракта**

<sup>1</sup> Данный текст включается в случае осуществления закупки среди СМП, СОНО в соответствии со статьей 30 Федерального закона № 44-ФЗ.

1.1. По настоящему контракту Застройщик обязуется в предусмотренный контрактом срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный(ые) дом(а) на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, принадлежащем Застройщику на основании \_\_\_\_\_ (указать документ на право собственности, право аренды, на право субаренды, на право безвозмездного срочного пользования земельным участком) (далее – многоквартирный(ые) дом(а)), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных(ого) домов(а) передать объекты долевого строительства (жилые помещения (квартиры)), входящие в состав многоквартирных(ого) домов(а) (далее - Объекты долевого строительства, жилые помещения (квартиры)) Участнику долевого строительства в собственность Тульской области.

Застройщик осуществляет строительство многоквартирных(ого) домов(а) на основании разрешения на строительство \_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_.

Застройщик в течение 5 календарных дней с даты заключения настоящего контракта предоставляет Участнику долевого строительства проектную декларацию, включающую в себя: информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства (в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ).

1.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную контрактом цену и принять Объекты долевого строительства, указанные в приложениях №№ 1 - 3 к настоящему контракту, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного(ых) дома(ов)).

1.3. Застройщик по настоящему контракту обязуется передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства согласно приложениям №№ 1 - 3 к настоящему контракту.

## **2. Срок исполнения обязательств по контракту и срок действия контракта**

2.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства не позднее \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

2.2. В случае, если строительство многоквартирных(ого) домов(а) не может быть завершено в срок, указанный в п.2.1. настоящего контракта, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию. Изменение срока, указанного в п.2.1. настоящего контракта, не

допускается. Застройщик имеет право передать Участнику долевого строительства Объект(ы) долевого строительства досрочно.

### 2.3. Срок действия настоящего контракта:

- начало действия контракта - с даты регистрации настоящего контракта в органах государственной регистрации, согласно нормам, правилам и требованиям, предусмотренным действующим законодательством;

- окончание срока действия контракта – \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года (но не ранее даты осуществления Участником долевого строительства окончательного расчета по настоящему контракту и получения в регистрирующем органе выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на Объект(ы) долевого строительства).

Окончание срока действия контракта не влечет прекращение обязательств сторон по настоящему контракту.

## 3. Цена контракта и порядок расчетов<sup>2</sup>

<sup>2</sup> В случае предоставления Застройщику российской кредитной организацией, имеющей в соответствии с частью 3 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» право на открытие счетов эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве (далее - банк), целевого кредита на строительство (создание) многоквартирных домов, если при этом кредитным договором предусмотрено условие об установлении во всех договорах участия в долевом строительстве данных многоквартирных домов обязанности участников долевого строительства внести денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в таком банке в соответствии со статьей 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (далее - счет эскроу), в настоящем контракте помимо условий, указанных в пунктах 1-4 части 4 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ также должны быть предусмотрены определенные в соответствии с гражданским законодательством для договора условного депонирования денежных средств следующие условия:

1) обязанность Участника долевого строительства (депонента) внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего контракта в сроки и размере, которые установлены настоящим контрактом (депонируемая сумма), на открытый в вышеуказанном банке (эскроу-агент) специальный счет эскроу и сведения о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона);

2) депонируемая сумма, которая должна быть равна цене настоящего контракта;

3) срок условного депонирования денежных средств, который должен быть равен сроку передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, увеличенному на шесть и более месяцев по соглашению сторон настоящего контракта;

4) основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы, предусмотренные частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, и указанный им счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма при возникновении таких оснований (таким основанием является подписанный сторонами настоящего контракта Акт приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир));

5) основания прекращения условного депонирования денежных средств (истечение срока условного депонирования, перечисление депонированной суммы в соответствии с частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, расторжение настоящего контракта по соглашению сторон или в судебном порядке, односторонний отказ одной из сторон от исполнения настоящего контракта.

3.1. Цена контракта составляет \_\_\_\_\_ рублей. Цена одного квадратного метра общей площади Объектов долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Сумма, подлежащая уплате заказчиком Застройщику - юридическому лицу или физическому лицу, в том числе зарегистрированному в качестве индивидуального предпринимателя, подлежит уменьшению на размер налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, связанных с оплатой контракта, если в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах такие налоги, сборы и иные обязательные платежи подлежат уплате в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации заказчиком.

3.2. Цена контракта включает все расходы Застройщика, в том числе уплату налогов и сборов, предусмотренных законодательством РФ, а также следующие расходы, связанные со строительством:

1) строительство Объектов долевого строительства в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство;

2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объектов долевого строительства;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Объектов долевого строительства, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объектов долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Объектов долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство Объектов долевого строительства осуществляется на земельных участках, предоставленных Застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

7) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется на земельном участке, предоставленном Застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного Застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

8) возмещение затрат на подготовку технических планов и проведение кадастрового учета Объектов долевого строительства;

9) возмещение затрат на обеспечение исполнения своих обязательств по передаче Объектов долевого строительства.

3.3. Цена контракта является твердой и определяется на весь срок исполнения контракта, пересмотр первоначально установленной цены настоящего контракта не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.4.<sup>3</sup> Цена контракта может быть снижена по соглашению Сторон без изменения предусмотренного контрактом количества Объектов долевого строительства, их качества и иных условий контракта.

3.5. В ходе исполнения настоящего контракта Стороны вправе изменить (увеличить/уменьшить) не более чем на десять процентов общую площадь Объектов долевого строительства по результатам обмеров органом технической инвентаризации. При этом по соглашению Сторон цена контракта должна быть уменьшена пропорционально уменьшению общей площади Объектов долевого строительства из расчета цены одного квадратного метра общей площади Объектов долевого строительства, но не более чем на десять процентов цены контракта.

3.6. Оплата по настоящему контракту производится Участником долевого строительства в валюте РФ (рублях), по безналичному расчету, в пределах утвержденных бюджетных ассигнований,

*Для органов власти и казенных учреждений:*

Источник финансирования – бюджет Тульской области.

*для бюджетных учреждений:*

Источник финансирования – средства бюджетного учреждения.

*Для органов власти и казенных учреждений:*

3.7. Оплата по настоящему контракту осуществляется:

---

<sup>3</sup> Данный абзац включается в проект Контракта в случае если такая возможность изменения условий Контракта будет предусмотрена документацией о закупке.

Вариант 1: по КБК \_\_\_\_\_

Вариант 2: по КБК \_\_\_\_\_, в том числе: за счет денежных средств, полученных из \_\_\_\_\_.

*для бюджетных учреждений:*

Оплата по настоящему контракту осуществляется:

Вариант 1: по КВР \_\_\_\_\_.

Вариант 2: по КВР \_\_\_\_\_, в том числе: за счет денежных средств, полученных из ... в сумме \_\_\_\_\_, ... в сумме \_\_\_\_\_, ....

3.8. Оплата по настоящему контракту осуществляется поэтапно, в следующем порядке:

3.8.1. - 3.8.n. В течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) дней с даты подписания Участником долевого строительства (в случае создания приемочной комиссии подписания всеми членами приемочной комиссии и утверждения Участником долевого строительства) Акта о выполнении этапа(ов) строительства многоквартирного(ых) дома(ов): \_\_\_\_\_ (указывается этап) (приложение №4) - в размере \_\_\_\_\_.

3.8.n. Окончательный расчет осуществляется в течение \_\_\_\_\_ дней с даты подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)) (приложение №5), на основании полученных Участником долевого строительства в регистрирующем органе выписок из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающих проведение государственной регистрации его права собственности на Объекты долевого строительства; при этом:

в случае если фактическая общая площадь Объектов долевого строительства, указанная в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отличается от проектной в большую сторону, цена настоящего контракта изменению не подлежит;

в случае если фактическая общая площадь Объектов долевого строительства, определенная в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отличается от проектной в меньшую сторону, Участник долевого строительства производит окончательный расчет за Объекты долевого строительства путём умножения стоимости одного квадратного метра, указанной в настоящем контракте, на общую площадь жилых помещений (квартир), указанную в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом изменение цены настоящего контракта оформляется

дополнительным соглашением (в соответствии с подпунктом б пункта 1 части 1 статьи 95 Федерального закона № 44-ФЗ).

3.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, Участник долевого строительства вправе произвести оплату по контракту за вычетом соответствующего размера неустойки (штрафа, пени). При этом в Акте о выполнении этапа(ов) строительства многоквартирного(ых) дома(ов), Акте приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)) указываются: сумма, подлежащая оплате в соответствии с условиями заключенного контракта; размер неустойки (штрафа, пени), подлежащий взысканию; основания применения и порядок расчета неустойки (штрафа, пени); итоговая сумма, подлежащая оплате Застройщику по контракту.

#### **4. Порядок приема-передачи Объекта(ов) долевого строительства (жилых помещений (квартир))**

4.1. Приемка этапа(ов) строительства многоквартирного(ых) дома(ов) осуществляется Участником долевого строительства на основании Актов о выполнении этапа(ов) строительства многоквартирного(ых) дома(ов), при этом указанные Акты подписываются Участником долевого строительства после проверки комиссией, созданной в соответствии с п.4.2 настоящего контракта, качества и объемов завершеного(ых) этапа(ов) строительства.

4.2. Приемка этапа(ов) строительства осуществляется в следующем порядке:

4.2.1. Участник долевого строительства в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней (включая проведение экспертизы) после дня получения письменного извещения от Застройщика о выполнении этапа(ов) строительства, указанных в п. 3.8. настоящего контракта, обязан удостовериться в завершении указанных этапа(ов) строительства, для чего создает комиссию с включением в ее состав представителя (представителей) Застройщика и представителя (представителей) Участника долевого строительства.

4.2.2. В случае если качество и объем завершеного(ых) этапа(ов) строительства многоквартирного(ых) дома(ов) не удовлетворяет установленным требованиям, и/или предъявленные к подтверждению работы не соответствуют фактически выполненным объемам работ, Участник долевого строительства в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней направляет Застройщику письменный мотивированный отказ в приемке указанного(ых) этапа(ов) строительства многоквартирного(ых) дома(ов) и требование об устранении выявленных в ходе приемки нарушений (недостатков).



Повторное согласование Участником долевого строительства Акта о выполнении этапа(ов) строительства многоквартирного(ых) дома(ов) на предъявляемый Застройщиком к подтверждению объем работ производится после устранения последним причин отказа в первоначальной приемке выполнения этапа(ов) строительства Объекта(ов) долевого строительства в установленном настоящим контрактом порядке.

После подписания комиссией и утверждения Участником долевого строительства Акта о выполнении этапа(ов) строительства многоквартирного(ых) дома(ов) в порядке, установленном п.4.2 контракта, качество и объем завершеного(ых) этапа(ов) строительства считаются подтвержденными Участником долевого строительства и подлежат оплате в соответствии с условиями настоящего контракта.

4.3. Передача Объекта(ов) долевого строительства Участнику долевого строительства производится по Акту приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)), при условии соответствия передаваемых Объектов долевого строительства требованиям, установленным настоящим контрактом, проектной документацией, техническими регламентами, градостроительными регламентами, а также иным обязательным требованиям.

4.4. Передача Объектов долевого строительства осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного(ых) дома(ов)).

4.5. Застройщик не менее чем за \_\_\_\_ рабочих дней до начала передачи Объектов долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного(ых) дома(ов) в соответствии с настоящим контрактом и о готовности к передаче Объектов долевого строительства, а также уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объектов долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства под расписку.

4.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объектов долевого строительства к передаче, обязан приступить к их принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика о передаче Объектов долевого строительства.

4.7. Участник долевого строительства проводит приемку Объектов долевого строительства в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты, указанной в сообщении Застройщика о готовности Объектов долевого строительства к передаче. Срок приемки Объектов долевого строительства

включает в себя срок проведения экспертизы в соответствии с п. 4.8. настоящего контракта. В случае привлечения экспертов, экспертных организаций для проведения экспертизы, срок приемки Объектов долевого строительства продлевается на срок проведения указанной экспертизы и получения заказчиком экспертного заключения.

4.8. Для проверки передаваемых Застройщиком Объектов долевого строительства, предусмотренных контрактом, в части их соответствия условиям контракта, Участник долевого строительства обязан провести экспертизу. Экспертиза Объектов долевого строительства, предусмотренных контрактом, может проводиться Участником долевого строительства своими силами или к ее проведению могут привлекаться эксперты, экспертные организации на основании контрактов, заключенных в соответствии с Федеральным законом № 44-ФЗ.

В случае проведения экспертизы силами Участника долевого строительства в Акте приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)) проставляется запись о проведении экспертизы, отдельный документ о проведенной экспертизе не составляется.

В случае привлечения экспертов, экспертных организаций для проведения экспертизы результаты экспертизы оформляются в виде заключения, которое подписывается экспертом, уполномоченным представителем экспертной организации и должно быть объективным, обоснованным и соответствовать законодательству Российской Федерации. В случае, если по результатам такой экспертизы установлены нарушения требований контракта, не препятствующие приемке Объектов долевого строительства, в заключении могут содержаться предложения об устранении данных нарушений с указанием срока их устранения.

4.9. При отсутствии претензий при приемке Объектов долевого строительства, Участник долевого строительства не позднее \_\_\_\_\_ рабочих дней с даты проведения экспертизы (даты заключения экспертизы) подписывает Акт приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)) (в случае создания приемочной комиссии указанный Акт подписывается всеми членами приемочной комиссии и утверждается Участником долевого строительства) в 2-х экземплярах и в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней передает один экземпляр Застройщику.

4.10. В случае несоответствия Объектов долевого строительства требованиям, указанным в пункте 4.3. настоящего контракта, Участник долевого строительства не позднее \_\_\_\_\_ рабочих дней с даты проведения экспертизы (даты заключения экспертизы) направляет Застройщику в письменной форме мотивированный отказ от подписания Акта приема-

передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)), в котором указываются все замечания и нарушения, срок их устранения, а также дата повторной приемки Объектов долевого строительства. После устранения недостатков Стороны возвращаются к повторной приемке Объектов долевого строительства и процедуре подписания Акта приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)). Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)) до полного устранения Застройщиком требований, указанных в мотивированном отказе.

4.11. Застройщик обязан устранить нарушения требований контракта, выявленные по результатам экспертизы, за свой счет.

Участник долевого строительства вправе не отказываться в приемке Объектов долевого строительства в случае выявления несоответствия Объектов долевого строительства условиям контракта, если выявленное несоответствие не препятствует приемке Объектов долевого строительства и устранено Застройщиком.

4.12. При подписании Акта приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)) Застройщик передает Участнику долевого строительства техническую документацию на все имущество и паспорта на инженерное оборудование, ключи от Объектов долевого строительства.

4.13. После подписания Акта приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)) Застройщик передает Участнику долевого строительства кадастровые паспорта на Объекты долевого строительства.

4.14. В случае досрочного исполнения своих обязательств по настоящему контракту Застройщик обязан направить не менее чем за \_\_\_\_ календарных дней до передачи по Акту приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)) сообщение Участнику долевого строительства о вводе в эксплуатацию многоквартирного(ых) дома(ов) и о готовности к передаче Объектов долевого строительства.

4.15. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов долевого строительства переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)) без замечаний.

## **5. Обязанности сторон**

### **5.1. Застройщик обязан:**

5.1.1. В срок не позднее \_\_\_ рабочих дней с даты подписания настоящего контракта совместно с Участником долевого строительства подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области заявление о государственной регистрации контракта, а также необходимые для государственной регистрации документы в соответствии с законодательством о государственной регистрации (в том числе планы жилых помещений (квартир) с указанием местоположения Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)) на плане создаваемого(ых) многоквартирного(ых) дома(ов)).

5.1.2. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

5.1.3. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся финансового результата текущего года, размеров кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату.

5.1.4. Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности Объектов долевого строительства к передаче не менее чем за \_\_\_ рабочих дней до начала передачи Объектов долевого строительства.

5.1.5. Передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)), а также кадастровые паспорта и иные документы на Объекты долевого строительства, необходимые для государственной регистрации права собственности, не позднее срока, установленного в пункте 2.1 настоящего контракта.

Объекты долевого строительства должны быть готовы к заселению в соответствии с требованиями, указанными в приложении № 3 к настоящему контракту.

Объекты долевого строительства должны соответствовать условиям настоящего контракта, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

5.1.6. Предоставлять информацию о ходе строительства по запросам Участника долевого строительства.

5.1.7. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов долевого строительства до их передачи Участнику долевого строительства.

5.1.8. Нести перед Участником долевого строительства всю

ответственность за качество и сроки исполнения настоящего контракта. Участник долевого строительства не имеет обязательств перед субподрядчиками.

5.1.9. Оплатить все расходы по содержанию Объектов долевого строительства, обеспечить охрану, в том числе оборудования, установленного на Объектах долевого строительства до месяца, следующего за месяцем регистрации права собственности Участником долевого строительства на данные Объекты долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

5.1.10. Предоставить Участнику долевого строительства информацию о своих выгодоприобретателях, единоличном исполнительном органе хозяйственного общества (директоре, генеральном директоре, управляющем, президенте и др.), членах коллегиального исполнительного органа хозяйственного общества, руководителе (директоре, генеральном директоре) учреждения или унитарного предприятия либо об иных органах управления юридических лиц участников закупки путем указания фамилий, имен, отчеств (при наличии) таких лиц с учетом положений Федерального закона от 26.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (*пункт применяется в случае заключения настоящего контракта, цена которого составляет 100 млн. рублей и выше*).

5.1.11. Проводить строительный контроль в процессе строительства многоквартирного(ых) дома(ов), предусмотренного п. 1.1 настоящего контракта, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.1.12. <sup>4</sup>Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены настоящего контракта, в случае расторжения настоящего контракта в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным пп. 3 п.10.2 настоящего контракта, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения контракта или в случае расторжения настоящего контракта по основаниям, предусмотренным п. 10.3 настоящего контракта, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего контракта, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств,

---

<sup>4</sup> В случае заключения настоящего контракта с учетом особенностей привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу, требования, предусмотренные настоящим пунктом, не применяются.

уплаченных Участником долевого строительства, которые начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего контракта до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

5.1.13. Предоставить информацию обо всех соисполнителях, субподрядчиках, заключивших договор или договоры с Застройщиком, цена которого или общая цена которых составляет более чем 10 (десять) процентов цены настоящего контракта. Указанная информация предоставляется Участнику долевого строительства в течение 10 календарных дней с момента заключения Застройщиком договора с субподрядчиком, соисполнителем<sup>5</sup>.

5.1.14. <sup>6</sup>Привлечь субподрядчиков, соисполнителей из числа субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций (далее - субподрядчики, соисполнители) в объеме \_\_\_\_\_ процентов от цены настоящего контракта (объем привлечения устанавливается заказчиком в виде фиксированных процентов и должен составлять не менее 5 процентов от цены контракта).

5.1.15. В срок не более 5 рабочих дней со дня заключения договора с субподрядчиком, соисполнителем представить Участнику долевого строительства:

а) декларацию о принадлежности соисполнителя, субподрядчика к субъектам малого предпринимательства, социально ориентированной некоммерческой организации, составленную в простой письменной форме, подписанную руководителем (иным уполномоченным лицом) субъекта малого предпринимательства, социально ориентированной некоммерческой организации и заверенную печатью (при наличии печати);

б) копию договора (договоров), заключенного с соисполнителем, субподрядчиком, заверенную Участником долевого строительства.

5.1.16. В случае замены соисполнителя, субподрядчика на этапе исполнения контракта на другого соисполнителя, субподрядчика представлять Участнику долевого строительства документы, указанные в п. 5.1.13 настоящего раздела, в течение 5 дней со дня заключения договора с новым соисполнителем, субподрядчиком.

---

<sup>5</sup> Пункт 5.1.13 включается в проект контракта в случае, если при осуществлении закупки начальная (максимальная) цена контракта превышает размер, установленный постановлением Правительства РФ от 04.09.2013 г. N 775.

<sup>6</sup> Пункты 5.1.14 - 5.1.19. включаются в проект контракта в случае, если будет предусмотрено в извещении об осуществлении закупки требование к Застройщику, не являющемуся субъектом малого предпринимательства или социально ориентированной некоммерческой организацией, о привлечении к исполнению контракта субподрядчиков, соисполнителей из числа субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций (в соответствии с частью 5 статьи 30 Федерального закона № 44-ФЗ, постановлением Правительства РФ от 23.12.2016 N 1466).

5.1.17. В течение 10 рабочих дней со дня оплаты Застройщиком выполненных обязательств по договору с соисполнителем, субподрядчиком представлять Участнику долевого строительства следующие документы:

а) копии документов о приемке поставленного товара, выполненной работы, оказанной услуги, которые являются предметом договора, заключенного между Застройщиком и привлеченным им соисполнителем, субподрядчиком;

б) копии платежных поручений, подтверждающих перечисление денежных средств Застройщиком соисполнителю, субподрядчику - в случае если договором, заключенным между Застройщиком и привлеченным им соисполнителем, субподрядчиком предусмотрена оплата выполненных обязательств до срока оплаты поставленных товаров, выполненных работ, оказанных услуг, предусмотренных контрактом, заключенным с Участником долевого строительства (в ином случае указанный документ представляется Участнику долевого строительства дополнительно в течение 5 дней со дня оплаты Застройщиком обязательств, выполненных соисполнителем, субподрядчиком).

5.1.18. Оплачивать поставленные субподрядчиком, соисполнителем товары, выполненные работы (ее результаты), оказанные услуги, отдельные этапы исполнения договора, заключенного с таким соисполнителем, субподрядчиком в течение 15 рабочих дней с даты подписания Застройщиком документа о приемке товара, выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги, отдельных этапов исполнения договора.

5.1.19. Нести гражданско-правовую ответственность перед заказчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение условия о привлечении к исполнению контракта субподрядчиков, соисполнителей, в том числе:

а) за представление документов, указанных в пунктах 5.1.15 – 5.1.17 настоящего раздела, содержащих недостоверные сведения, либо их непредставление или представление таких документов с нарушением установленных сроков;

б) за непривлечение субподрядчиков, соисполнителей в объеме, установленном в контракте.

5.1.n. Осуществить обеспечение исполнения своих обязательств по передаче Объектов долевого строительства поручительством или осуществить страхование своей гражданской ответственности, в соответствии с требованиями Федерального закона №214-ФЗ.

5.1.n. Осуществлять иные действия и обязательства, предусмотренные настоящим контрактом и действующим законодательством.

## **5.2. Застройщик вправе:**

5.2.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объекты долевого строительства.

5.2.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения субподрядчиком, соисполнителем обязательств, предусмотренных договором, заключенным с Застройщиком, осуществлять замену субподрядчика, соисполнителя, с которым ранее был заключен договор, на другого субподрядчика, соисполнителя<sup>7</sup>.

### **5.3. Участник долевого строительства обязан:**

5.3.1. Осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых Застройщиком обязательств по настоящему контракту, за соблюдением сроков их выполнения.

5.3.2. В срок не позднее \_\_\_ рабочих дней со дня подписания контракта совместно с Застройщиком подать заявление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области о государственной регистрации настоящего контракта.

5.3.3. Осуществить приемку этапов строительства, принять Объекты долевого строительства по Акту приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)) в случае их соответствия требованиям, установленным контрактом (форма Акта установлена в приложении № 5 к настоящему контракту).

5.3.4. В срок не позднее \_\_\_ рабочих дней со дня передачи Объектов долевого строительства по Акту приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)), а также иных документов, необходимых для государственной регистрации права собственности, подать заявления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области о государственной регистрации права собственности.

5.3.5. Произвести оплату в соответствии с условиями настоящего контракта.

5.3.6. <sup>8</sup>Принять решение об одностороннем отказе от исполнения контракта в случае, если в ходе исполнения контракта установлено, что Застройщик и (или) Объекты долевого строительства не соответствуют установленным извещением об осуществлении закупки и (или)

---

<sup>7</sup> Пункт 5.2.2 включается в проект контракта в случае, если будет предусмотрено в извещении об осуществлении закупки требование к Застройщику, не являющемуся субъектом малого предпринимательства или социально ориентированной некоммерческой организацией, о привлечении к исполнению контракта субподрядчиков, соисполнителей из числа субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций (в соответствии с частью 5 статьи 30 Федерального закона № 44-ФЗ, постановлением Правительства РФ от 23.12.2016 N 1466).

<sup>8</sup> Данный пункт не включается в текст государственного (муниципального) контракта (договора) в случае, если закупка осуществляется у единственного Поставщика, за исключением подпунктов 24, 25, 25.1, 25.2, 25.3 части 1 статьи 93 Федерального закона № 44-ФЗ



документацией о закупке требованиям к участникам закупки и (или) Объектам долевого строительства или Застройщик предоставил недостоверную информацию о своем соответствии и (или) соответствии Объектов долевого строительства таким требованиям, что позволило ему стать победителем определения Застройщика

5.3.7. Приступить к приемке Объектов долевого строительства в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности Объектов долевого строительства к передаче.

5.3.8. Провести экспертизу выполнения этапов строительства многоквартирного(ых) дома(ов), Объектов долевого строительства для проверки их соответствия условиям контракта в соответствии с Федеральным законом №44-ФЗ.

5.3.9. Перечислить денежные средства, внесенные Застройщиком на счет Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения контракта (если такая форма обеспечения исполнения контракта применяется Застройщиком), при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по контракту, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты исполнения Застройщиком своих обязательств, по банковским реквизитам, указанным в настоящем контракте.

#### **5.4. Участник долевого строительства вправе:**

5.4.1. Требовать безвозмездного устранения недостатков выполненных обязательств по настоящему контракту.

5.4.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, осуществить оплату по контракту за вычетом соответствующего размера неустоек (штрафов, пеней), которые предусмотрены разделом 9 настоящего контракта.

5.4.3. Принять решение об одностороннем отказе от исполнения настоящего контракта в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

5.4.4. До принятия решения об одностороннем отказе от исполнения контракта провести экспертизу результатов выполнения этапов строительства многоквартирного(ых) дома(ов), Объектов долевого строительства с привлечением экспертов, экспертных организаций, выбор которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 44-ФЗ.

5.4.5. Осуществлять иные действия, предусмотренные настоящим контрактом и действующим законодательством.

## **6. Исполнение обязательств по контракту**

6.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)) по настоящему контракту.

6.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего контракта.

## **7. Гарантийный срок**

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства, качество которых соответствует условиям настоящего контракта, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. В случае, если Объекты долевого строительства построены (созданы) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего контракта и (или) указанных в пункте 7.1. настоящего контракта обязательных требований, приведшими к ухудшению качества таких Объектов долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают их непригодным для предусмотренного настоящим контрактом использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены контракта;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объектов долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения контракта и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты штрафных санкций, предусмотренных условиями настоящего контракта.

7.4. Гарантийный срок на Объекты долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в их состав, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства, по Акту приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участнику долевого строительства Объектов долевого строительства, определяется согласно паспорту завода изготовителя. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания

Акта приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)).

7.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объектов долевого строительства при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли вследствие нормального износа таких Объектов долевого строительства или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **8. Обеспечение исполнения обязательств**

8.1. <sup>9</sup>В случае, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве осуществляется после дня вступления в силу статей 1, 3-5 Федерального закона от 30.12.2012 г. № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», помимо способов обеспечения исполнения настоящего контракта, предусмотренных п. 8.13-8.15 настоящего контракта, залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ, должно обеспечиваться исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и (или) контрактом;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта(ов) долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим контрактом и (или) Федеральным законом № 214-ФЗ денежных средств.

---

<sup>9</sup> В случае заключения настоящего контракта с учетом особенностей привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу, требования, предусмотренные настоящим пунктом, не применяются в соответствии с п. 7 ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

8.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему контракту с момента государственной регистрации настоящего контракта у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге:

- Объект (ы) незавершенного строительства;
- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды (субаренды) на указанный земельный участок;
- строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный(е) дом(а) (или) иной объект недвижимости, в составе которых будет(ут) находиться жилое(ые) помещение(я) (квартира(ы), указанная(ые) в Приложении №1 к настоящему контракту.

8.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

8.4. <sup>10</sup>Если до заключения Застройщиком договора (контракта) с первым участником долевого строительства имущество, указанное в пункте 8.2 настоящего контракта, было передано в залог в качестве обеспечения обязательств Застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит(ят) Объект(ы) долевого строительства, привлечение Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства допускается при одновременном соблюдении следующих условий:

- Залогодержателем имущества, указанного в пункте 8.2. настоящего контракта, является банк;
- от указанного выше Залогодержателя (банка) получено письменное согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, а также письменное согласие на прекращение права залога на Объект(ы) долевого строительства в случае подписания Сторонами Акта приема-пере

8.5. После заключения Застройщиком договора (контракта) с первым участником долевого строительства имущество, указанное в пункте 8.2. настоящего контракта, не может передаваться в залог без согласия Участника долевого строительства, за исключением случая передачи в залог банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома.

---

<sup>10</sup> включается в проект контракта в случае, если разрешение на строительство получено после 01.07.2018 года п.8.4. в данной редакции

8.6. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)) право залога, возникшее на основании настоящего контракта, не распространяется на Объект(ы) долевого строительства.

8.7. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

- наступления предусмотренного настоящим контрактом срока передачи Застройщиком Объекта(ов) долевого строительства;

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирных(ого) домов(а) при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный контрактом срок Объект(ы) долевого строительства не будет(ут) передан(ы) Участнику долевого строительства.

8.8. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные в пункте 8.6. настоящего контракта, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями (банками).

8.9. В случае, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении многоквартирного(ых) дома(ов) заключен до даты государственной регистрации публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения обеспечивается по выбору Застройщика поручительством банка в порядке, установленном частями 18 - 25 статьи 25 Федерального закона от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ), или страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в порядке, установленном частями 26 - 49 статьи 25 Федерального закона от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ.

8.10. В случае, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве осуществлена до дня вступления в силу статей 1, 3-5 Федерального закона от 30.12.2012 г. № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», помимо способов обеспечения исполнения настоящего контракта, предусмотренных п. 8.12-8.14 настоящего контракта, исполнение настоящего контракта обеспечивается в порядке, установленном Федеральным законом

от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, в редакции, действовавшей до дня вступления в силу статей 1, 3-5 Федерального закона от 30.12.2012 г. № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

8.11. Настоящий контракт заключается после предоставления Застройщиком документа, подтверждающего обеспечение исполнения обязательств Застройщиком по контракту. Обеспечение исполнения контракта осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 44-ФЗ.

8.12. Способ обеспечения исполнения контракта определяется Застройщиком самостоятельно.

8.13. Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства обеспечение исполнения контракта в форме \_\_\_\_\_, на сумму \_\_\_\_\_ руб., эквивалентную \_\_\_\_\_ % от начальной (максимальной) цены контракта (заполняется Участником долевого строительства в период подготовки проекта контракта с учетом применения статьи 37 Федерального закона № 44-ФЗ).

8.14 При выборе способа обеспечения в виде внесения денежных средств:

8.14.1. Внесение денежных средств осуществляется Застройщиком на счет Участника долевого строительства, на котором в соответствии с законодательством Российской Федерации учитываются операции со средствами, поступающими Участнику долевого строительства.

8.14.2. Возврат Застройщику денежных средств, внесенных им на счет Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения контракта, осуществляется при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по контракту не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты исполнения Застройщиком своих обязательств. Денежные средства перечисляются по банковским реквизитам Застройщика, указанным в настоящем контракте.

8.14.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обеспеченных внесением денежных средств обязательств, Участник долевого строительства имеет право удержать из внесенных Застройщиком денежных средств сумму, равную сумме денежных средств, которую Застройщик обязан уплатить Участнику долевого строительства в качестве неустойки (штрафов, пеней) или в качестве возмещения убытков, либо иной сумме денежных средств, подлежащей уплате Застройщиком Участнику долевого строительства по контракту.

8.15. При выборе способа обеспечения в виде банковской гарантии:

8.15.1. Заказчик в качестве обеспечения исполнения контракта принимает банковскую гарантию, выданную банком, соответствующим требованиям, установленным Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 1 статьи 45 Федерального закона № 44-ФЗ.

8.15.2. Банковская гарантия, предоставляемая Застройщиком в качестве обеспечения исполнения контракта, должна быть включена в реестр банковских гарантий, размещенный в единой информационной системе.

8.15.3. Банковская гарантия оформляется в письменной форме на бумажном носителе (в случае оформления на нескольких листах – обязательно наличие нумерации на всех листах банковской гарантии, которые должны быть прошиты, подписаны и скреплены печатью гаранта) или в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, вид которой предусмотрен Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», лица, имеющего право действовать от имени банка.

8.15.4. Банковская гарантия должна быть безотзывной и должна содержать:

1) сумму банковской гарантии, подлежащую уплате гарантом Участнику долевого строительства в случае ненадлежащего исполнения Застройщиком (принципалом) обязательств, предусмотренных контрактом;

2) обязательства Застройщика (принципала), надлежащее исполнение которых обеспечивается банковской гарантией;

3) обязанность гаранта уплатить Участнику долевого строительства неустойку в размере 0,1 процента денежной суммы, подлежащей уплате, за каждый день просрочки;

4) условие, согласно которому исполнением обязательств гаранта по банковской гарантии является фактическое поступление денежных сумм на счет, на котором в соответствии с законодательством Российской Федерации учитываются операции со средствами, поступающими Участнику долевого строительства;

5) срок действия банковской гарантии. Срок действия банковской гарантии должен превышать срок действия контракта не менее чем на 1 (один) месяц;

6) отлагательное условие, предусматривающее заключение договора предоставления банковской гарантии по обязательствам принципала, возникшим из контракта при его заключении, в случае предоставления банковской гарантии в качестве обеспечения исполнения контракта;

7) установленный Правительством Российской Федерации перечень документов, предоставляемых Участником долевого строительства

(бенефициаром) банку одновременно с требованием об осуществлении уплаты денежной суммы по банковской гарантии;

8) условие о праве Участника долевого строительства на беспорное списание денежных средств со счета гаранта, если гарантом в срок не более чем за 5 (пять) рабочих дней не исполнено требование Участника долевого строительства об уплате денежной суммы по банковской гарантии, направленное до окончания срока действия банковской гарантии (условие включается в случае, если оно было предусмотрено извещением об осуществлении закупки, документацией о закупке);

9) права Участника долевого строительства (бенефициара) в случае ненадлежащего выполнения или невыполнения Застройщиком (принципалом) обязательств, обеспеченных банковской гарантией, представлять на бумажном носителе или в форме электронного документа требование об уплате денежной суммы по банковской гарантии, предоставленной в качестве обеспечения исполнения контракта, в размере цены контракта, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему фактически исполненных Застройщиком (принципалом) обязательств, предусмотренных контрактом и оплаченных Участником долевого строительства (бенефициаром), но не превышающем размер обеспечения исполнения контракта;

10) права Участника долевого строительства (бенефициара) по передаче права требования по банковской гарантии при перемене Участника долевого строительства (бенефициара) в случаях, предусмотренных законодательством, с предварительным извещением об этом гаранта;

11) условие о том, что расходы, возникающие в связи с перечислением денежных средств гарантом по банковской гарантии, несет гарант.

8.15.5. Запрещается включение в условия банковской гарантии:

1) требования о представлении Участником долевого строительства (бенефициаром) гаранту судебных актов, подтверждающих неисполнение Застройщиком (принципалом) обязательств, обеспечиваемых банковской гарантией;

2) положений о праве гаранта отказывать в удовлетворении требования Участника долевого строительства (бенефициара) о платеже по банковской гарантии в случае непредставления гаранту Участником долевого строительства уведомления (бенефициаром) о нарушении Застройщиком (принципалом) условий контракта или расторжении контракта (за исключением случаев, когда направление такого уведомления предусмотрено условиями контракта или законодательством);

3) требований о предоставлении Участником долевого строительства (бенефициаром) гаранту отчета об исполнении контракта;



4) требований о предоставлении Участником долевого строительства (бенефициаром) гаранту одновременно с требованием об осуществлении уплаты денежной суммы по банковской гарантии документов, не предусмотренных подпунктом 7 пункта 8.14.4 контракта.

8.15.6. Случаями, когда Участник долевого строительства (бенефициар) получает право требования выплаты денежных средств по представленному Застройщиком (принципалом) обеспечению исполнения контракта, выступают факты возникновения гражданско-правовой ответственности (взыскание пеней, штрафов, возмещение убытков) Застройщика (принципала) перед Участником долевого строительства (бенефициаром) вследствие нарушения им обязательств по контракту, включая неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по контракту.

Письменное требование об уплате денежной суммы и (или) ее части по банковской гарантии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком (принципалом) обязательств, обеспеченных банковской гарантией, оформляется согласно Приложению № 6 к контракту.

8.15.7. В ходе исполнения контракта Застройщик (принципал) вправе предоставить Участнику долевого строительства (бенефициару) обеспечение исполнения контракта, уменьшенное на размер выполненных обязательств, предусмотренных контрактом, взамен ранее предоставленного обеспечения исполнения контракта. При этом может быть изменен способ обеспечения исполнения контракта.

## **9. Ответственность сторон**

### ***В случае, если закупка проводится на общих основаниях***

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим контрактом, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего контракта.

9.2. Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного контрактом, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

9.3. Застройщик несет ответственность в размере полной стоимости понесенных убытков за ущерб, причиненный повреждением или порчей имущества Участника долевого строительства, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.4. В случае просрочки исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных контрактом Застройщик вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней).

Общая сумма начисленной неустойки (штрафов, пени) за ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных контрактом, не может превышать цену контракта.

9.4.1. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства, в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены контракта, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных контрактом и фактически исполненных Застройщиком.

9.4.2. Штрафы начисляются за ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных контрактом. За каждый факт неисполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных контрактом, размер штрафа устанавливается в виде фиксированной суммы, определяемой в следующем порядке:

а) 1000 рублей, если цена контракта не превышает 3 млн. рублей (включительно);

б) 5000 рублей, если цена контракта составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);

в) 10000 рублей, если цена контракта составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно);

г) 100000 рублей, если цена контракта превышает 100 млн. рублей.

9.5. В случае просрочки исполнения Застройщиком обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, Участник долевого строительства направляет Застройщику требование об уплате неустоек (штрафов, пеней).

Общая сумма начисленной неустойки (штрафов, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, не может превышать цену контракта.

9.5.1. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства, в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены контракта, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных контрактом и фактически исполненных Застройщиком.

9.5.2. Штрафы начисляются за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения Застройщиком обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом.

9.5.2.1. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом, размер штрафа устанавливается в виде фиксированной суммы, определяемой в следующем порядке (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 9.5.2.2 - 9.5.2.3 настоящего контракта):

а) 10 процентов цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) не превышает 3 млн. рублей;

б) 5 процентов цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);

в) 1 процент цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно);

г) 0,5 процента цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) составляет от 100 млн. рублей до 500 млн. рублей (включительно);

д) 0,4 процента цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) составляет от 500 млн. рублей до 1 млрд. рублей (включительно);

е) 0,3 процента цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) составляет от 1 млрд. рублей до 2 млрд. рублей (включительно);

ж) 0,25 процента цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) составляет от 2 млрд. рублей до 5 млрд. рублей (включительно);

з) 0,2 процента цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) составляет от 5 млрд. рублей до 10 млрд. рублей (включительно);

и) 0,1 процента цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) превышает 10 млрд. рублей.

9.5.2.2. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного контрактом, которое не имеет стоимостного выражения, размер штрафа устанавливается (при наличии в контракте таких обязательств) в виде фиксированной суммы, определяемой в следующем порядке:

- а) 1000 рублей, если цена контракта не превышает 3 млн. рублей;
- б) 5000 рублей, если цена контракта составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);
- в) 10000 рублей, если цена контракта составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно);
- г) 100000 рублей, если цена контракта превышает 100 млн. рублей.

9.5.2.3. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, заключенным с победителем закупки (или с иным участником закупки в случаях, установленных Федеральным законом), предложившим наиболее высокую цену за право заключения контракта, размер штрафа рассчитывается в порядке, установленном настоящим контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом, и устанавливается в виде фиксированной суммы, определяемой в следующем порядке:

- а) 10 процентов начальной (максимальной) цены контракта в случае, если начальная (максимальная) цена контракта не превышает 3 млн. рублей;
- б) 5 процентов начальной (максимальной) цены контракта в случае, если начальная (максимальная) цена контракта составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);
- в) 1 процент начальной (максимальной) цены контракта в случае, если начальная (максимальная) цена контракта составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно).

9.5.2.4. <sup>11</sup>В случае если в соответствии с частью 6 статьи 30 Федерального закона № 44-ФЗ контрактом предусмотрено условие о гражданско-правовой ответственности Застройщика за неисполнение условия о привлечении к исполнению контракта субподрядчиков,

---

<sup>11</sup> Пункт 9.5.2.4 включается в проект контракта в случае, если будет предусмотрено в извещении об осуществлении закупки требование к застройщику, не являющемуся субъектом малого предпринимательства или социально ориентированной некоммерческой организацией, о привлечении к исполнению контракта субподрядчиков, соисполнителей из числа субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций (в соответствии с частью 5 статьи 30 Федерального закона № 44-ФЗ, постановлением Правительства РФ от 23.12.2016 № 1466)

соисполнителей из числа субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций в виде штрафа, штраф устанавливается в размере 5 процентов объема такого привлечения, установленного контрактом.

<sup>12</sup>9.5.3. За не предоставление Застройщиком информации, указанной в пункте 5.1.13 настоящего контракта, с Застройщика взыскивается пени в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены договора, заключенного Застройщиком с соисполнителем, субподрядчиком. Пеня подлежит начислению за каждый день просрочки исполнения такого обязательства.

### ***В случае, если закупка проводится среди СМП (СОНО)***

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим контрактом, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего контракта.

9.2. Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного контрактом, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

9.3. Застройщик несет ответственность в размере полной стоимости понесенных убытков за ущерб, причиненный повреждением или порчей имущества Участника долевого строительства, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.4. В случае просрочки исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных контрактом Застройщик вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней).

Общая сумма начисленной неустойки (штрафов, пени) за ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных контрактом, не может превышать цену контракта.

9.4.1. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства. Такая пеня

---

<sup>12</sup> Пункт 9.5.3 включается в проект контракта в случае, если при осуществлении закупки начальная (максимальная) цена контракта превышает размер, установленный постановлением Правительства РФ от 04.09.2013 г. № 775

устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы.

9.4.2. Штрафы начисляются за ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных контрактом. За каждый факт неисполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных контрактом, размер штрафа устанавливается в виде фиксированной суммы, определяемой в следующем порядке:

а) 1000 рублей, если цена контракта не превышает 3 млн. рублей (включительно);

б) 5000 рублей, если цена контракта составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);

в) 10000 рублей, если цена контракта составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно);

г) 100000 рублей, если цена контракта превышает 100 млн. рублей.

9.5. В случае просрочки исполнения Застройщиком обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, Участник долевого строительства направляет Застройщику требование об уплате неустоек (штрафов, пеней).

Общая сумма начисленной неустойки (штрафов, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, не может превышать цену контракта.

9.5.1. Пени начисляется за каждый день просрочки исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства, в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены контракта, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных контрактом и фактически исполненных Застройщиком.

9.5.2. Штрафы начисляются за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения Застройщиком обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом.

9.5.2.1. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом, размер штрафа устанавливается в виде фиксированной суммы, определяемой в следующем порядке (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 9.5.2.2 - 9.5.2.3 настоящего контракта):

а) 3 процента цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) не превышает 3 млн. рублей;

б) 2 процента цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) составляет от 3 млн. рублей до 10 млн. рублей (включительно);

в) 1 процент цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) составляет от 10 млн. рублей до 20 млн. рублей (включительно).

9.5.2.2. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного контрактом, которое не имеет стоимостного выражения, размер штрафа устанавливается (при наличии в контракте таких обязательств) в виде фиксированной суммы, определяемой в следующем порядке:

а) 1000 рублей, если цена контракта не превышает 3 млн. рублей;

б) 5000 рублей, если цена контракта составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);

в) 10000 рублей, если цена контракта составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно);

г) 100000 рублей, если цена контракта превышает 100 млн. рублей.

9.5.2.3. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, заключенным с победителем закупки (или с иным участником закупки в случаях, установленных Федеральным законом), предложившим наиболее высокую цену за право заключения контракта, размер штрафа рассчитывается в порядке, установленном настоящим контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом, и устанавливается в виде фиксированной суммы, определяемой в следующем порядке:

а) 10 процентов начальной (максимальной) цены контракта в случае, если начальная (максимальная) цена контракта не превышает 3 млн. рублей;

б) 5 процентов начальной (максимальной) цены контракта в случае, если начальная (максимальная) цена контракта составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);

в) 1 процент начальной (максимальной) цены контракта в случае, если начальная (максимальная) цена контракта составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно).

9.п. В случае применения административными, судебными органами имущественных санкций к Участнику долевого строительства, если они явились результатом нарушения Застройщиком своих обязанностей или совершения Застройщиком иных действий, влекущих применение к Участнику долевого строительства имущественных санкций, Застройщик компенсирует Участнику долевого строительства убытки в размере взысканных с Участника долевого строительства.

9.п. Застройщик несет самостоятельную ответственность перед третьими лицами за ущерб, причиняемый им неисполнением, а также ненадлежащим исполнением условий контракта, а также ущерб, причиненный по вине работников Застройщика. Убытки или повреждение собственности третьих лиц, травмы или гибель людей, произошедшие при выполнении Застройщиком настоящего контракта, находятся на ответственности Застройщика и в полном объеме компенсируются Застройщиком по предъявленным претензиям от пострадавшей стороны.

9.п. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в настоящем контракте, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории РФ.

9.п. Имущественные санкции (штрафы, пени) уплачиваются посредством перечисления взыскиваемых сумм по реквизитам, указанным в настоящем контракте с представлением Участнику долевого строительства соответствующего подтверждения (копии платежного поручения) об уплате имущественных санкций (штрафов, пеней).

9.п. Применение предусмотренных контрактом санкций не лишает Участника долевого строительства права на возмещение в полном объеме убытков, сверх суммы имущественных санкций, возникших в результате неисполнения (ненадлежащего исполнения) Застройщиком условий контракта.

## **10. Расторжение контракта**

10.1. Расторжение контракта допускается по соглашению сторон, по решению суда, в случае одностороннего отказа стороны контракта от исполнения контракта в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в порядке, предусмотренном Федеральным законом №44-ФЗ.



10.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения контракта в случае (но не ограничиваясь указанными):

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объектов долевого строительства в срок, превышающий установленный контрактом срок передачи Объектов долевого строительства на два месяца;

2) существенного нарушения требований к качеству Объектов долевого строительства;

3) неисполнения Застройщиком обязанностей по безвозмездному устранению недостатков Объектов долевого строительства либо возмещению расходов Участника долевого строительства на устранение недостатков, возникших вследствие отступления Застройщика от условий контракта и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим контрактом использования<sup>13</sup>.

4) аннулирования свидетельства о допуске к работам, лишаящее Застройщика права на производство работ;

5) установление факта проведения ликвидации Застройщика или наличия решения арбитражного суда о признании Застройщика банкротом и открытии в отношении него конкурсного производства;

6) установления факта приостановления деятельности Застройщика в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

7)<sup>14</sup> если в ходе исполнения контракта установлено, что Застройщик и (или) Объекты долевого строительства не соответствуют установленным извещением об осуществлении закупки и (или) документацией о закупке требованиям к участникам закупки и (или) Объектам долевого строительства или Застройщик предоставил недостоверную информацию о своем соответствии и (или) соответствии Объектов долевого строительства таким требованиям, что позволило ему стать победителем определения Застройщика.

8) в иных случаях, установленных законодательством о контрактной системе в сфере закупок.

---

<sup>13</sup> В соответствии с п. 1 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

<sup>14</sup> Данный пункт не включается в текст государственного (муниципального) контракта (договора) в случае, если закупка осуществляется у единственного Поставщика, за исключением подпунктов 24, 25, 25.1, 25.2, 25.3 части 1 статьи 93 Федерального закона № 44-ФЗ.

10.3. По требованию Участника долевого строительства контракт может быть расторгнут в судебном порядке в случае (но не ограничиваясь указанными):

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которого входят Объекты долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объекты долевого строительства не будут переданы Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входят Объекты долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

3) изменения назначения общего имущества, входящего в состав многоквартирного дома, предусмотренного п. 1.1 настоящего контракта;

4) в иных установленных федеральным законом или контрактом случаях.

10.4. Решение Участника долевого строительства об одностороннем отказе от исполнения настоящего контракта в течение 3 рабочих дней с даты принятия решения, размещается в единой информационной системе и направляется Застройщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование такого уведомления и получение Участником долевого строительства подтверждения о его вручении Застройщику. Датой надлежащего уведомления признается дата получения Участником долевого строительства подтверждения о вручении Застройщику указанного уведомления.

При невозможности получения указанного подтверждения датой надлежащего уведомления признается дата по истечении тридцати дней с даты размещения решения Участника долевого строительства об одностороннем отказе от исполнения контракта в единой информационной системе.

10.5. При неисполнении и (или) несвоевременном и (или) некачественном исполнении Застройщиком принятых на себя обязательств и (или) отказа Застройщика от исполнения контракта, Участник долевого строительства в течение пяти рабочих дней со дня установления факта неисполнения и (или) несвоевременного и (или) некачественного исполнения Застройщиком принятых на себя обязательств и (или) отказа Застройщика от исполнения контракта направляет в адрес Застройщика требование,

содержащее расчет неустойки, подлежащей оплате Застройщиком, для последующего расторжения настоящего контракта в досудебном порядке. Срок ответа Застройщиком на требование составляет 5 (пять) рабочих дней со дня получения требования.

10.6. Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения требования от Участника долевого строительства принимает меры по погашению задолженности, образовавшейся в результате неисполнения, некачественного либо несвоевременного исполнения условий настоящего контракта и расторгает контракт с Участником долевого строительства в связи с существенным нарушением Застройщиком условий настоящего контракта.

10.7. Стороны признают, что изложенный в пунктах 10.5, 10.6. настоящего контракта порядок является досудебным. При этом неполучение от Застройщика ответа на направленное требование в течение пяти рабочих дней либо удовлетворение Застройщиком требования не в полном объеме трактуется, как соблюдение досудебного порядка расторжения настоящего контракта, что позволяет Участнику долевого строительства обратиться в Арбитражный суд Тульской области и сослаться на факт соблюдения досудебного порядка.

10.8. Стороны примут все меры к тому, чтобы любые спорные вопросы, разногласия, либо требования, касающиеся исполнения контракта, были урегулированы путем переговоров.

10.9. В случае если спор не будет урегулирован сторонами, то такой спор подлежит разрешению в Арбитражном суде Тульской области.

## **11. Антикоррупционная оговорка**

11.1. При исполнении своих обязательств по настоящему контракту, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели.

11.2. При исполнении своих обязательств по настоящему контракту, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего контракта законодательством, как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

11.3. В случае возникновения у Стороны обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. После письменного уведомления, соответствующая Сторона обязана направить подтверждение, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение десяти рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на обоснованные факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками, выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.

11.4. В случае нарушения одной Стороной обязательств воздерживаться от запрещенных в настоящем разделе контракта действий и/или неполучения другой Стороной в установленный настоящим контрактом срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, другая Сторона имеет право направить обоснованные факты или предоставить материалы в компетентные органы, в соответствии с применимым законодательством.

## **12. Обстоятельства непреодолимой силы**

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему контракту в случае, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно наводнения, пожара, землетрясения, сильных снежных заносов, урагана, смерча, диверсии, военных действий, блокад, массовых заболеваний, забастовок, ограничения перевозок, запрета торговых операций вследствие применения международных санкций, изменения законодательства, препятствующих надлежащему исполнению обязательств по настоящему контракту, а также других чрезвычайных обстоятельств, которые возникли после заключения настоящего контракта и непосредственно повлияли на исполнение Сторонами своих обязательств, а так же которые Стороны были не в состоянии предвидеть и предотвратить.

При этом инфляционные процессы в экономике к обстоятельствам

непреодолимой силы по условиям контракта не относятся.

12.2. При наступлении таких обстоятельств, срок исполнения обязательств по настоящему контракту отодвигается соразмерно времени действия данных обстоятельств, постольку, поскольку эти обстоятельства значительно влияют на исполнение настоящего контракта в срок.

12.3. Сторона, для которой надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие возникновения обстоятельств непреодолимой силы, обязана немедленно уведомить в письменной форме другую Сторону об их возникновении, виде и возможной продолжительности действия.

12.4. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

12.5. В случае, когда обстоятельства непреодолимой силы и их последствия продолжают или будут продолжать действовать более 10 (десяти) календарных дней, Стороны в возможно короткий срок обязуются провести переговоры с целью выявления приемлемых для всех Сторон альтернативных способов исполнения контракта.

### **13. Прочие условия**

13.1. Настоящий контракт заключается в форме электронного документа и подписывается Участником долевого строительства и Застройщиком электронными цифровыми подписями, а также на бумажном носителе в 3–х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (всего два) для каждой из Сторон, 1 – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним. Все приложения к контракту являются его неотъемлемой частью.

13.2. Права и обязанности Сторон, не урегулированные настоящим контрактом, регулируются в соответствии с действующим законодательством.

13.3. Любое уведомление, которое одна Сторона направляет другой стороне в соответствии с контрактом, направляется в письменной форме почтой (в том числе электронной), факсимильной связью либо иным доступным способом, оговоренным Сторонами с последующим представлением оригинала по адресу, указанному в контракте.

При невозможности получения подтверждения либо информации о получении уведомления, датой такого надлежащего уведомления признается дата по истечении 5 (пяти) рабочих дней с даты направления уведомления.

13.4. При исполнении контракта не допускается перемена Застройщика, за исключением случая, если новый Застройщик является

правопреемником Застройщика по такому контракту вследствие реорганизации юридического лица в форме преобразования, слияния или присоединения.

13.5. В случае перемены Участника долевого строительства права и обязанности Участника долевого строительства, предусмотренные контрактом, переходят к новому Участнику долевого строительства.

13.6. Любые изменения и дополнения к настоящему контракту, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации, оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме.

13.7. Приложения, указанные в настоящем контракте, являются его неотъемлемой частью:

13.7.1. Приложение №1 - Состав Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)) – на \_\_\_ л.;

13.7.2. Приложение №2 - Экспликация Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир)) многоквартирного(ых) жилого(ых) дома(ов) – на \_\_\_ л.;

13.7.3. Приложение № 3 - Техническое задание – на \_\_\_ л.;

13.7.4. Приложение № 4 – форма «Акт о выполнении этапа(ов) строительства многоквартирного(ых) дома(ов)»

13.7.5. Приложение № 5 – форма «Акт приема-передачи Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир))»;

13.7.6. Приложение №6 - форма «Требование об осуществлении уплаты денежной суммы по банковской гарантии».

#### **14. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон**

**Участник долевого строительства**

**Застройщик**

Руководитель: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

**СОСТАВ**

**Объектов долевого строительства (жилых) помещений (квартир)**

Наименование Объекта долевого строительства	Местонахо ждение Объекта долевого строительс тва (строитель ный/ проектный адрес)	Номер квартиры	Этаж	Кол-во жилых комнат, шт.	Общая площадь Объекта долевого строительства (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) (кв.м.)	Стоимость Объекта долевого строительст ва (руб.)
<b>Итого:</b>						

Стоимость 1 кв.м. \_\_\_\_\_

<b>Участник долевого строительства</b>  Руководитель: _____ (Ф.И.О.)	<b>Застройщик</b>
--	-------------------

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
**Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир))**  
**многоквартирного(ых) жилого(ых) дома(ов)**

<p><b>Участник долевого строительства</b></p> <p><b>Руководитель: _____ (Ф.И.О.)</b></p>	<p><b>Застройщик</b></p>
--	--------------------------



Приложение № 3  
к государственному контракту  
от \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_

## **ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

**на приобретение жилых помещений (квартир) путем участия в долевом  
строительстве Объектов долевого строительства (жилых помещений  
(квартир))**

Приложение № 4  
к государственному контракту  
от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_

**Форма**

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель

(должность)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (дата)

**АКТ № \_\_\_\_\_**

о выполнении этапа(ов) строительства многоквартирного(ых) дома(ов)

город Тула

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Комиссия в составе: \_\_\_\_\_, действующая на основании приказа \_\_\_\_\_, составила настоящий акт о том, что в отношении многоквартирного(ых) дома(ов) по адресу (адресам) (строительному адресу (строительным адресам)): \_\_\_\_\_, выполнен(ы) следующий(ие) этап(ы) строительства: \_\_\_\_\_

Экспертиза этапа(ов) строительства на предмет соответствия требованиям и условиям контракта от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г № \_\_\_\_\_ (идентификационный код закупки \_\_\_\_\_)

(проведена)

Сумма, подлежащая оплате в соответствии с условиями заключенного контракта: \_\_\_\_\_ (Сумма прописью) рублей \_\_\_\_\_ копеек.

Размер неустойки (штрафа, пени), подлежащий взысканию: \_\_\_\_\_;

Основания применения и порядок расчета неустойки (штрафа, пени) \_\_\_\_\_;

Итоговая сумма по этапу, подлежащая оплате Застройщику по контракту: \_\_\_\_\_ (Сумма прописью) рублей \_\_\_\_\_ копеек.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.  
Подписи:

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

**Застройщик** \_\_\_\_\_

Приложение № 5  
к государственному контракту  
от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_

**Форма**

УТВЕРЖДАЮ

\_\_\_\_\_  
(должность)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(дата)

(в случае создания приемочной комиссии)

### АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ

Объектов долевого строительства (жилых помещений (квартир))

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, (либо Комиссия в составе представителей Участника долевого строительства в лице \_\_\_\_\_, (должность, ФИО), действующих на основании \_\_\_\_\_), с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующе \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Застройщик передал, а Участник долевого строительства принял Объект(ы) долевого строительства (жилое(ые) помещение(я) (квартиру(ы)):

Проектные данные					Фактические данные						
Местонахождение Объекта долевого строительства (адрес)	Номер квартиры	Этаж	Кол-во жилых комнат, шт.	Общая площадь Объекта долевого строительства (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) (кв.м.)	Стоимость Объекта долевого строительства (руб.)	Местонахождение Объекта долевого строительства (адрес)	Номер квартиры	Этаж	Кол-во жилых комнат, шт.	Общая площадь Объекта долевого строительства (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) (кв.м.)	Стоимость Объекта долевого строительства (руб.)

2. Участник долевого строительства удовлетворен качественным состоянием квартир(ы), установленным путем внутреннего ее(их) осмотра и не обнаружил при осмотре какие-либо дефекты и недостатки.

3. Застройщик передал все необходимые документы для государственной регистрации права государственной собственности на Объект(ы) долевого строительства, а именно \_\_\_\_\_.

4. Экспертиза жилых помещений (квартир) на предмет соответствия требованиям и условиям контракта от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г № \_\_\_\_\_ (идентификационный код закупки \_\_\_\_\_)

(проведена)

5. Претензий по техническому состоянию Объекта(ов) долевого строительства Участник долевого строительства не имеет.

6. Сумма, подлежащая оплате в соответствии с условиями заключенного контракта: \_\_\_\_\_ (прописью) рублей \_\_\_\_ копеек.

7. Размер неустойки (штрафа, пени), подлежащий взысканию: \_\_\_\_\_;

8. Основания применения и порядок расчета неустойки (штрафа, пени) \_\_\_\_\_;

9. Итоговая сумма, подлежащая оплате Застройщику по контракту: \_\_\_\_\_ (Сумма прописью) рублей \_\_\_\_ копеек.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Реквизиты, юридические адреса и подписи Сторон:

**Участник долевого строительства:**

*(в случае создания приемочной комиссии)*

**Представители Участника долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
подпись    ФИО

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
подпись    ФИО

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
подпись    ФИО)

**Застройщик:**

Приложение № 6  
к государственному контракту  
от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_

**Форма требования об осуществлении уплаты денежной суммы по банковской  
гарантии<sup>15</sup>**

**ТРЕБОВАНИЕ**

**об осуществлении уплаты денежной суммы по банковской гарантии**

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_

В связи с тем, что по банковской гарантии от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_ (полное наименование кредитной организации - гаранта) является гарантом (далее-гарант) перед (полное наименование организации - бенефициара) (далее - бенефициар), настоящим требованием извещаем вас о неисполнении (ненадлежащем исполнении) (полное наименование организации-принципала), ИНН \_\_\_\_\_ своих обязательств перед (полное наименование организации-бенефициара) по контракту от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_ а именно (указать конкретные нарушения принципалом обязательств, в обеспечение которых выдана банковская гарантия).

В соответствии с условиями банковской гарантии от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_ Вам надлежит не позднее \_\_\_\_\_ (указывается количество дней цифрами и прописью в соответствии с условиями гарантии) рабочих дней со дня получения настоящего требования перечислить сумму в размере \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) на счет \_\_\_\_\_ (банковские реквизиты организации-бенефициара для перечисления денежных средств).

В случае неисполнения настоящего требования в указанный срок гарант обязан уплатить неустойку бенефициару в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента указанной в настоящем требовании суммы, подлежащей уплате за каждый календарный день просрочки начиная с календарного дня, следующего за днем истечения установленного банковской гарантией срока оплаты настоящего требования, по день фактического поступления денежных средств на счет бенефициара в оплату настоящего требования по банковской гарантии.

Приложение: (указывается перечень документов, обосновывающих требование об осуществлении уплаты денежной суммы по банковской гарантии, и количество листов).  
М.П.

Уполномоченное лицо бенефициара \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) (подпись) (инициалы, фамилия)

Отметка о вручении \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) (передаче иным способом) (подпись) (инициалы, фамилия)

Дата вручения: «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Примечание.** Требование об осуществлении уплаты денежной суммы по банковской гарантии и направляемые вместе с ним документы и (или) их копии оформляются в письменной форме на бумажном носителе или в форме электронного документа в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

<sup>15</sup> Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 08.11.2013 г. № 1005 «О банковских гарантиях, используемых для целей Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»

**ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТА  
типового контракта**

<b>1. Общие сведения о приказе ответственного органа исполнительной власти Тульской области, которым утвержден типовой контракт:</b>	
а) ответственный орган исполнительной власти Тульской области – разработчик документа, который разрабатывает и утверждает типовые контракты	Министерство труда и социальной защиты Тульской области
б) вид документа	Типовой контракт
<b>2. Показатели для применения типового контракта:</b>	
а) наименование товара, работы, услуги	приобретение жилых помещений (квартир) путём участия в долевом строительстве объектов долевого строительства (квартир)
б) код (коды) предмета контракта:	
по общероссийскому классификатору продукции по видам экономической деятельности (ОКПД2)	68.10.11.000 Услуги по покупке и продаже жилых зданий и занимаемых ими земельных участков
по общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД2)	68.10.21 покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества
по каталогу товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд	
в) размер начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), при котором применяется типовой контракт (типовые условия контракта)	При любом размере начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем)
г) иные показатели для применения типового контракта	