

Муниципальный контракт № _____

Участие в долевом строительстве

(Идентификационный код закупки –203861300259486130100101210016810412)

пгт. Березово

«__» _____ 2020 г.

Администрация Березовского района, именуемая в дальнейшем Участник долевого строительства, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны,

и _____, именуем__ в дальнейшем Застройщик, вместе именуемые «Стороны», в соответствии с законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами о контрактной системе в сфере закупок, на основании

- решения Единой комиссии по осуществлению закупок для обеспечения муниципальных нужд Березовского района, созданной на основании постановления администрации Березовского района от 18.02.2019 года №153 «О единой комиссии по осуществлению закупок для обеспечения муниципальных нужд администрации Березовского района» (протокол от «__» _____ 2020 г. №__);

- решения Заказчика от _____ № _____ об осуществлении закупки у единственного «Продавца» в соответствии с пунктом _____ части 1 статьи 93 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; заключили настоящий муниципальный контракт, именуемый в дальнейшем «Контракт», о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте Контракта не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

Застройщик – юридическое лицо, осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному ниже адресу самостоятельно либо с привлечением Подрядчиков.

Участник долевого строительства - юридическое лицо, осуществляющее по настоящему Контракту долевое финансирование строительства Квартиры в строящемся многоквартирном доме для получения в будущем права собственности на квартиру.

Разрешение на строительство – документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, проектной документации.

Многоквартирный дом (далее - Дом) – строящийся (создаваемый) жилой многоквартирный дом с подводящими сетями и благоустройством прилегающей территории, по строительному адресу: _____.

Квартира – жилое помещение в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

2. Юридические основания к заключению Контракта

2.1. При заключении Контракта стороны руководствуются:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации
- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом от 05.04.2013 года №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»,
- Федеральным законом 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»;
- Федеральным законом от 21.07.2007 №185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (с последующими изменениями);
- Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 05.10.2018 №346-п «Об утверждении государственной программой Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие жилищной сферы»;
- Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 01.04.2019 №104-п «Об утверждении адресной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2025 годы»;
- Постановлением администрации Березовского района от 20.05.2019 №598 «Об утверждении адресной программой Березовского района по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2022 годы»;
- техническими регламентами, проектной документацией, градостроительным регламентам, а также иными обязательными требованиями.

2.2. При заключении Контракта Застройщик гарантирует, что все необходимые для заключения, исполнения Контракта лицензии, разрешения и иные документы от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов получены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, в том числе:

- а) разрешением на строительство от «__» _____ г. № _____, выданное _____;
- б) проектной декларацией на строительство многоквартирного жилого дома № _____ от _____ г., размещена и находится в свободном доступе в единой информационной системе жилищного строительства МИНСТРОЯ России «ДОМ.РФ», адрес сайта системы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://наш.дом.рф>.
- в) заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, о соответствии застройщика и проектной декларации;
- г) правоустанавливающего документа на земельный участок:

3. Предмет Контракта

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Контрактом срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом с подводящими сетями и благоустройством прилегающей территории по строительному адресу: _____ и после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Контракта и принять указанную Квартиру.

Вместе с правом собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Предварительное описание Квартиры согласно проектной документации:

Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт. Березово, подъезд __, этаж __, квартира № __.

Проектная общая площадь _____ кв.м.

Общая проектная площадь Квартиры состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (летних помещений).

Площадь Квартиры подлежит уточнению после завершения строительства жилого дома и проведения технической инвентаризации и технической паспортизации жилого дома и жилого помещения (квартиры).

План Квартир приведен в Приложение № 1 к Контракту.

Техническое состояние Объекта долевого строительства и характеристика многоквартирного дома, в котором находится жилое помещение на момент сдачи должно соответствовать требованиям, предусмотренным в техническом задании (приложение №2 к Контракту).

3.2. Застройщик гарантирует, что Квартира никому не продана, не подарена, не заложена, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, свободна от любых прав и претензий третьих лиц. Застройщик несет ответственность за сокрытие сведений о нахождении указанной Квартиры в залоге или обременении их правами третьих лиц.

Застройщик гарантирует, что качество используемых материалов и конструкций при строительстве жилого дома соответствует государственным стандартам, техническим условиям и обеспечено соответствующими сертификатами, техническими паспортами, гарантийными талонами, протоколами испытаний и другими документами, удостоверяющими их качество согласно требованиям и положениям нормативных документов.

3.3. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры устанавливается настоящим Контрактом не позднее 01 октября 2021 года.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

4. Цена Контракта и порядок расчета.

4.1. Цена Контракта – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры. Цена Контракта является твердой и изменению не подлежит в течение всего срока действия Контракта. Все расходы сверх цены Контракта Застройщик несет самостоятельно.

4.2. Источник финансирования – за счет средств муниципального образования Березовский район в рамках муниципальной программы «Развитие жилищной сферы в Березовском районе», Подпрограмма 2 «Содействие развитию жилищного строительства», мероприятие «Региональный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»»

КБК 040 0501 082F367483 412 310

КБК 040 0501 082F367484 412 310

КБК 040 0501 082F36748S 412 310

4.3. Общая цена Контракта составляет _____ рублей __ копеек, включая налог на добавленную стоимость (__ %). (НДС не облагается на основании _____ Налогового кодекса РФ и _____).

4.4. Оплата по настоящему Контракту производится Участником долевого строительства в российских рублях по безналичному расчету путем единовременного перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент), в течение 15 рабочих дней с даты государственной регистрации Контракта.

Наименование банка, адрес места нахождения, адрес электронной почты, номер телефона, реквизиты эскроу счета будут изложены в дополнительном соглашении к настоящему Контракту после открытия счета эскроу в уполномоченном банке.

4.5. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждения уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачиваются.

4.6. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 №177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, входящего в состав такого многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить контракт счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.7. В случае увеличения общей площади Квартиры по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства не несет обязанности по уплате Застройщику стоимости разницы в площадях. Застройщик представляет площадь превышения безвозмездно, в целях реализации Контракта. Уменьшение площади передаваемой Квартиры не допускается.

4.8. Обязанность оплачивать коммунальные платежи возникает у Участника долевого строительства после государственной регистрации права собственности на Квартиру.

4.9. Цена Контракта включает все расходы Застройщика, связанные со строительством (созданием) Квартиры, с возможным увеличением объема необходимых строительных работ, расходы на изготовление технического плана, расходы на страхование объекта строительства, расходы на уплату таможенных пошлин, сборов и других обязательных платежей, связанных с исполнением Контракта.

4.10. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной настоящим Контрактом цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Участник долевого строительства вправе:

5.1.1. требовать от Застройщика надлежащего исполнения обязательств в соответствии с настоящим Контрактом, а также своевременного устранения выявленных недостатков;

5.1.2. знакомиться с документами и информацией о проекте строительства, предусмотренными частью 2 ст. 20 и ст.21 Федерального Закона № 214-ФЗ;

5.1.3. запрашивать и получать необходимую информацию о ходе строительства и готовности Квартиры, давать предложения о необходимости устранения нарушений условий Контракта;

5.1.4. знакомиться с ходом строительства Квартиры;

5.1.5. требовать возмещение убытков, причиненных по вине Застройщика;

5.1.6. принять решение об одностороннем отказе от исполнения Контракта в случаях, предусмотренных ст.9 Федерального Закона № 214-ФЗ;

5.1.7. имеет иные права, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ.

5.2. Участник долевого строительства обязан:

5.2.1. осуществить приемку Квартиры и подписать акт приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента уведомления Застройщиком о соответствии жилого помещения требованиям, установленным Контрактом. При наличии замечаний направить Застройщику в письменной форме уведомление с указанием перечня замечаний и сроков их устранения.

5.2.2. своевременно осуществить оплату цены Контракта согласно условиям 4 раздела настоящего Контракта.

5.3. Застройщик вправе:

5.3.1. требовать своевременной оплаты, в сроки установленные настоящим Контрактом;

5.3.2. в случае полного или частичного неисполнения условий настоящего Контракта по вине Участника долевого строительства вправе потребовать возмещения причиненных убытков;

5.3.3. привлекать субподрядные организации, обладающие необходимым опытом, оборудованием и персоналом;

5.4. Застройщик обязан:

5.4.1. Осуществить строительство (создание) многоквартирного дома, в котором расположена Квартира, с подводящими сетями и благоустройством прилегающей территории в соответствии с проектной документацией, требованиями технических и градостроительных регламентов, а также иными обязательными требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

5.4.2. Обеспечивать Участнику долевого строительства возможность контроля за ходом выполнения работ, включая беспрепятственный допуск его представителей на Квартиру с учетом соблюдения требований безопасности нахождения на территории строящегося объекта для ознакомления с ходом строительства.

Представлять, по запросу Участника долевого строительства, информацию о ходе выполнения работ по строительству жилого дома. Предоставлять информацию обо всех соисполнителях, подрядчиках, заключивших Контракт или Контракты с Застройщиком, на основании запроса и в сроки, установленные Участником долевого строительства;

5.4.3. Завершить строительство жилого дома и получить разрешение на ввод его в эксплуатацию не позднее 01 сентября 2021 года;

5.4.4. Оформить все документы, необходимые для постановки многоквартирного дома на кадастровый учет (в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации), а также оформить и передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации права муниципальной собственности на жилое помещение, кадастровый паспорт на жилое помещение, после ввода Застройщиком многоквартирного дома в эксплуатацию;

5.4.5. На момент передачи Квартиры погасить все задолженности, если таковые имеются, по коммунальным платежам, электроэнергии, иным услугам, связанным с эксплуатацией жилого помещения и передать Участнику долевого строительства документы, подтверждающую такую оплату;

5.4.6. Обеспечить охрану и содержание Квартиры до момента передачи ее Участнику долевого строительства;

5.4.7. Нести ответственность перед Участником долевого строительства за надлежащее исполнение условий по настоящему Контракту привлеченными субподрядчиками, за координацию их деятельности;

5.4.8. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Контракту, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной.

5.4.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик. При наступлении обстоятельств, которые приведут к гибели или ухудшению строящейся Квартиры (пожар, наводнение и пр.) Застройщик обязан восстановить ее за свой счет.

5.5. Стороны обязуются выполнить все обязательства, данные в рамках настоящего Контракта.

5.5.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

5.5.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Контрактом и подписании Сторонами акта приема-передачи.

6. Порядок и сроки передачи Квартиры

6.1. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Квартиру, не позднее срока, указанного в пункте 3.3 Контракта.

6.2. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются в соответствии со ст. 8 Федерального Закона № 214-ФЗ по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

6.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней после получения нарочно или по почте заказным письмом с уведомлением о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности жилого помещения к передаче, Участник долевого строительства принимает жилое помещение и подписывает акт приема-передачи. При отсутствии претензий к жилому помещению.

6.5. До подписания акта приема-передачи приемочная комиссия, путем проведения визуального осмотра устанавливает соответствие жилого помещения условиям и требованиям заключенного Контракта, технического задания и заявке, подтверждает факт исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства с составлением соответствующего решения. **Передаточный акт подписывается Сторонами в течение 3-х дней** при отсутствии претензий к жилому помещению.

6.6. Застройщик направляет для подписания Участнику долевого строительства подписанный со стороны Застройщика акт приема-передачи Квартиры, кадастровый паспорт на Квартиру, разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и иные документы, необходимые для регистрации права собственности Участников долевого строительства на Квартиру, согласно действующему законодательству Российской Федерации.

6.7. В акте приема-передачи Квартиры указывается техническое состояние квартиры на момент подписания акта. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства техническую документацию на жилое помещение и установленное в ней оборудование.

6.8. При обнаружении в ходе передачи Квартиры недостатков, Участник долевого строительства направляет Застройщику уведомление о выявленных недостатках, сроки их устранения, и может отказаться от подписания акта приема-передачи Квартиры до исполнения Застройщиком обязанностей, по устранению недостатков приведших к ухудшению качества Квартиры, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Контрактом использования.

6.9. Застройщик в установленный в уведомлении срок обязан устранить все допущенные нарушения. Если Застройщик в установленный срок не устранит нарушения, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование о возмещении своих расходов на устранение недостатков и (или) направить Застройщику требование о расторжении Контракта по соглашению сторон и (или) принять решение об одностороннем отказе от исполнения Контракта), в случае, если устранение нарушений потребует больших временных затрат, в связи, с чем Участник долевого строительства утрачивает интерес к Контракту.

При этом Застройщик обеспечивает полную сохранность Квартиры и установленного в нем оборудования, и нести ответственность за их утрату, повреждение или недостачу.

Устранение Застройщиком в установленный срок выявленных Участником долевого строительства недостатков не освобождает его от уплаты штрафных санкций, предусмотренных Контрактом.

6.10. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру после ее передачи, в соответствии со ст.8 Федерального Закона 214-ФЗ подлежит государственной регистрации.

7. Обеспечение исполнения контракта

7.1. Исполнение контракта обеспечивается предоставлением банковской гарантии, выданной банком и соответствующей требованиям статьи 45 Федерального закона от

05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», или внесением денежных средств на указанный заказчиком счет, на котором в соответствии с законодательством Российской Федерации учитываются операции со средствами, поступающими заказчику.

Способ обеспечения исполнения Контракта, срок действия банковской гарантии определяются в соответствии с требованиями Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» участником закупки, с которым заключается Контракт, самостоятельно.

7.2. Обеспечение исполнения Контракта предоставляется Участнику долевого строительства до заключения Контракта. Размер обеспечения исполнения Контракта составляет _____ рублей (5 % от цены Контракта, или в размере и порядке, установленном частями 1 и 2 статьи 37 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок, товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»).

В случае заключения контракта по результатам определения продавца в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 30 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» размер обеспечения исполнения контракта, в том числе предоставляемого с учетом положений статьи 37 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», устанавливается от цены, по которой в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» заключается контракт, но не может составлять менее чем размер аванса. В случае, если предложенные в заявке участника закупки цена, сумма цен единиц товара, работы, услуги снижены на двадцать пять и более процентов по отношению к начальной (максимальной) цене контракта, начальной сумме цен единиц товара, работы, услуги, участник закупки, с которым заключается контракт, предоставляет обеспечение исполнения контракта с учетом положений статьи 37 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

7.3. В ходе исполнения Контракта Застройщик вправе изменить способ обеспечения исполнения Контракта и (или) предоставить Участнику долевого строительства взамен ранее предоставленного обеспечения исполнения Контракта новое обеспечение исполнения Контракта, размер которого может быть уменьшен в порядке и случаях, которые предусмотрены частями 7.2 и 7.3 статьи 96 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

7.4. Срок действия банковской гарантии должен превышать предусмотренный Контрактом срок исполнения обязательств, которые должны быть обеспечены такой банковской гарантией, не менее чем на один месяц, в том числе в случае его изменения в соответствии со статьей 95 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

7.5. По Контракту должны быть обеспечены обязательства Застройщика по возмещению убытков Участника долевого строительства, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Контракту, а также обязанность по выплате неустойки (штрафа, пени), возврату аванса и иных долгов, возникших у Застройщика перед Участником долевого строительства.

7.6. Требования к обеспечению исполнения Контракта, предоставляемому в виде банковской гарантии:

7.6.1. Банковская гарантия оформляется в письменной форме на бумажном носителе или в форме электронного документа, подписанного усиленной неквалифицированной электронной

подписью лица, имеющего право действовать от имени банка, на условиях, определенных гражданским законодательством и статьей 45 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», с учетом требований установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 08.11.2013 № 1005 (с учетом изменений и дополнений).

7.6.2. В случае отзыва в соответствии с законодательством Российской Федерации у банка, предоставившего банковскую гарантию в качестве обеспечения исполнения контракта, лицензии на осуществление банковских операций предоставить новое обеспечение исполнения контракта не позднее 1 (одного) месяца со дня надлежащего уведомления заказчиком Продавца о необходимости предоставить соответствующее обеспечение. Размер такого обеспечения может быть уменьшен в порядке и случаях, которые предусмотрены частями 7, 7.1, 7.2 и 7.3 статьи 96 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

7.7. Внесение денежных средств осуществляется Застройщиком в размере, установленном п.7.2. на счет Участника долевого строительства:

УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (администрация Березовского района л/с 05873032720)

ИНН 8613002594

КПП 861301001

Р/С 40302810265773500065

БИК 047162000

Банк получателя: РКЦ Ханты-Мансийск г. Ханты-Мансийск

КБК 0

ОКТМО 71812000

Назначение платежа: обеспечение исполнения Контракта участия в долевом строительстве.

7.8. Внесенные денежные средства (части этих денежных средств в случае уменьшения размера обеспечения исполнения контракта в соответствии с частями 7, 7.1 и 7.2 статьи 96 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд») возвращаются Застройщику в полном объеме (либо в части, оставшейся после удовлетворения требований Участника долевого строительства, возникших в период действия обеспечения Контракта) в течение 15 дней с момента подписания Сторонами документов, подтверждающих надлежащее исполнение обязательств по Контракту. *(В случае установления заказчиком ограничения, предусмотренного частью 3 статьи 30 Федерального закона № 44-ФЗ, такой срок не должен превышать 15 дней с момента подписания Сторонами документов, подтверждающих надлежащее исполнение*

7.9. Участник закупки, с которым заключается Контракт по результатам определения Застройщика в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 30 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», освобождается от предоставления обеспечения исполнения Контракта, в том числе с учетом положений статьи 37 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», в случае предоставления таким участником закупки информации, содержащейся в реестре контрактов, заключенных заказчиками, и подтверждающей исполнение таким участником (без учета правопреемства) в течение трех лет до даты подачи заявки на участие в закупке трех контрактов, исполненных без применения к такому участнику неустоек (штрафов, пеней). Такая информация представляется участником закупки до заключения Контракта в случаях, установленных Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» для предоставления обеспечения исполнения Контракта. При этом сумма цен таких контрактов должна составлять не менее

начальной (максимальной) цены Контракта, указанной в извещении об осуществлении закупки и документации о закупке.

7.10. Обеспечение исполнения контракта не применяется в случаях, установленных Федеральным законом от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

**8. Обеспечение исполнения контракта в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 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)**

8.1 Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства обеспечивается способами и в порядке, предусмотренными Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и (или) Контрактом;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры и иных причитающихся ему в соответствии с Контрактом и(или) федеральными законами денежных средств.

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Исполнителем указанного разрешения.

9. Гарантии качества

9.1. Квартира должна соответствовать требованиям настоящего Контракта, а также техническим регламентам, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

9.2. В случае если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Контракта и (или) обязательных требований, приведших к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного 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.

9.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры 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 процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального Закона № 214-ФЗ.

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

9.5. В соответствии с частью 1 и частью 6 статьи 96 Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» установлены требования к гарантийному сроку и объему предоставления гарантий их качества.

Гарантийный срок, в течение которого Застройщик обязуется своими силами и за свой счет исправить выявленные отступления (нарушения) от условий Контракта или иные недостатки, влияющие на качество выполненной им работы (скрытые недостатки), составляет: на Квартиру составляет 5 (пять) лет, на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

В рамках Контракта размер обеспечения гарантийных обязательств составляет **0,1%** от начальной (максимальной) цены контракта, что составляет **1 423 рубля 01 копейка**.

Гарантийные обязательства могут обеспечиваться предоставлением банковской гарантии, выданной банком и соответствующей требованиям статьи 45 Федерального закона от 05.04.2013г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», или внесением денежных средств на счет (с обязательным указанием назначения платежа – «Гарантийные обязательства»):

Платежные реквизиты для обеспечения гарантийных обязательств (если такая форма обеспечения применяется Застройщиком):

УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (администрация Березовского района л/с 05873032720)

ИНН 8613002594

КПП 861301001

Р/С 40302810265773500065

БИК 047162000

Банк получателя: РКЦ Ханты-Мансийск г. Ханты-Мансийск

КБК 0

ОКТМО 71812000

Назначение платежа: обеспечение гарантийных обязательств Контракта участия в долевом строительстве.

Способ обеспечения гарантийных обязательств, срок действия банковской гарантии определяются в соответствии с требованиями Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» участником закупки, с которым заключается Контракт, самостоятельно.

При этом срок действия банковской гарантии должен превышать предусмотренный Контрактом срок исполнения обязательств, которые должны быть обеспечены такой банковской гарантией, не менее чем на один месяц.

Застройщик вправе изменить способ обеспечения гарантийных обязательств и (или) предоставить Участнику долевого строительства взамен ранее предоставленного обеспечения гарантийных обязательств новое обеспечение гарантийных обязательств.

9.6. Обеспечение гарантийных обязательств предоставляется Застройщиком в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней до оформления акта приема-передачи.

9.7. Оформление документа о приемке поставленного товара осуществляется после предоставления Застройщиком обеспечения гарантийных обязательств в порядке и в сроки, которые установлены контрактом.

9.8. Внесенные денежные средства в качестве обеспечения гарантийных обязательств возвращаются Застройщику в полном объеме (либо в части, оставшейся после удовлетворения требований Участника долевого строительства, возникших в период действия обеспечения Контракта) в течение 15 дней с момента подписания Сторонами документов, подтверждающих надлежащее исполнение обязательств по Контракту.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение Контракта, в том числе за неполное и (или) несвоевременное исполнение своих обязательств по Контракту, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», с учетом требований, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.08.2017 № 1042 (с учетом изменений и дополнений).

10.2. Размер штрафа устанавливается Контрактом в соответствии с пунктами 10.3 – 10.5, за исключением случая, предусмотренного пунктом 10.9, в том числе рассчитывается как процент цены Контракта, или в случае, если Контрактом предусмотрены этапы исполнения Контракта, как процент этапа исполнения Контракта (далее - цена контракта (этапа)).

10.3. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Продавцом обязательств, предусмотренных контрактом, заключенным по результатам определения Продавца в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 30 Федерального закона "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (далее - Федеральный закон), за исключением просрочки исполнения обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом, размер штрафа устанавливается в размере 1 процента цены контракта (этапа), но не более 5 тыс. рублей и не менее 1 тыс. рублей (за исключением случая, предусмотренного п.10.4).

10.4. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Продавцом 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 настоящими Правилами, за исключением просрочки исполнения обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом, и устанавливается в следующем порядке:

а) в случае, если цена контракта не превышает начальную (максимальную) цену контракта: 10 процентов начальной (максимальной) цены контракта, если цена контракта не превышает 3 млн. рублей;

б) в случае, если цена контракта превышает начальную (максимальную) цену контракта:

10 процентов цены контракта, если цена контракта не превышает 3 млн. рублей;

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

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

10.5. За каждый факт неисполнения заказчиком обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных контрактом, размер штрафа устанавливается в следующем порядке:

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

10.6. В случае просрочки исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных Контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных Контрактом, Продавец вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней). Пени начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного Контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Контрактом срока исполнения обязательства.

10.7. Пени начисляется за каждый день просрочки исполнения Продавцом обязательства, предусмотренного Контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Контрактом срока исполнения обязательства, и устанавливается Контрактом 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 Продавцом, за исключением случаев, если законодательством Российской Федерации установлен иной порядок начисления пени (пункт 7 статьи 34 Федерального закона).

10.8. Общая сумма начисленных штрафов за неисполнение или ненадлежащее исполнение Продавцом обязательств, предусмотренных Контрактом, не может превышать цену Контракта.

Общая сумма начисленных штрафов за ненадлежащее исполнение Заказчиком обязательств, предусмотренных Контрактом, не может превышать цену Контракта.

10.9. В случае если законодательством Российской Федерации установлен иной порядок начисления штрафа, чем порядок, предусмотренный настоящими Правилами, размер такого штрафа и порядок его начисления устанавливается контрактом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. Форс-мажорные обстоятельства

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Контракту при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т. е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по Контракту, обязана немедленно (в течение 3 дней) известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Несвоевременное извещение об этих обстоятельствах лишает, соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем.

11.3. Обязанность доказать наличие обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне Контракта, не исполнившей свои обязательства по Контракту.

Доказательством наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить документы Торгово-промышленной палаты Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, или иной торгово-промышленной палаты, где имели место обстоятельства непреодолимой силы.

11.4. Если обстоятельства и их последствия будут длиться более 1 (одного) месяца, то Стороны расторгают Контракт. В этом случае ни одна из Сторон не имеет права потребовать от другой Стороны возмещения убытков.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

12.1. Участник долевого строительства и Застройщик должны приложить все усилия, чтобы путем прямых переговоров разрешить к обоюдному удовлетворению сторон все противоречия или спорные вопросы, возникающие между ними в рамках Контракта.

12.2. Любые споры, разногласия и требования, возникающие из Контракта, подлежат разрешению в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа – Югры¹ или Березовском районном суде², если иное не предусмотрено законодательство Российской Федерации.

13. Порядок изменения и расторжения Контракта

13.1. Изменение существенных условий Контракта при его исполнении не допускается, за исключением изменения в случаях, предусмотренных статьями 34 и 95 Закона №44-ФЗ.

13.2. Расторжение Контракта допускается по соглашению Сторон, по решению суда, а также в случае одностороннего отказа Стороны Контракта от исполнения Контракта в соответствии с гражданским законодательством.

13.3. Расторжение Контракта по соглашению Сторон совершается в письменной форме и возможно в случае наступления условий, при которых для одной из Сторон или обеих Сторон дальнейшее исполнение обязательств по Контракту невозможно либо возникает нецелесообразность исполнения Контракта.

13.4. Стороны вправе в одностороннем порядке расторгнуть Контракт в случаях, предусмотренных гражданским законодательством (с учетом норм статьи 95 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Контрактом срок передачи такого объекта на один месяц;
- 2) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 3) в иных установленных федеральным законом или Контрактом случаях.
- 4) если в ходе исполнения Контракта будет установлено, что Застройщик не соответствует установленной документацией о закупке требованиям к участникам закупки или предоставил недостоверную информацию о своем соответствии таким требованиям, что позволило ему стать победителем определения Застройщика.

13.5. По требованию Участника долевого строительства Контракт может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Контрактом срок Квартира не будет передан Участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

¹Указывается при заключении договора с юридическим лицом.

²Указывается при заключении договора с физическим лицом.

4) отступления Застройщика от условий Контракта, приведшего к ухудшению качества Квартиры, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Контрактом использования;

5) возбуждения судебного дела о несостоятельности (банкротстве) Застройщика;

6) реорганизации Застройщика;

7) в иных случаях, установленных Законом.

Требование о расторжении Контракта может быть заявлено Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны на предложение расторгнуть Контракт либо неполучения ответа в течение 10 (десяти) дней с даты получения предложения о расторжении Контракта.

14. Срок действия Контракта

14.1. Настоящий Контракт подлежит государственной регистрации и в соответствии со ст.4 Федерального закона № 214-ФЗ считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует по 01 октября 2021 года. Окончания срока действия контракта не влечет прекращения неисполненных обязательств Сторон по Контракту, в том числе гарантийных обязательств.

15. Заключительные положения

15.1. Все изменения и дополнения к настоящему Контракту оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые после государственной регистрации являются неотъемлемой частью Контракта.

15.2. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

15.3. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Контрактом, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами РФ.

15.4. Настоящий Контракт составлен в форме электронного документа, подписанного обеими сторонами электронной цифровой подписью, уполномоченными на то лицами.

В соответствии с п.3 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ настоящий Контракт может быть составлен в трех экземплярах на бумажном носителе в письменной форме, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр из которых хранится у Застройщика, второй экземпляр договора хранится у Участником долевого строительства, третий экземпляр хранится в Березовском отделе Управления Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре.

15.5. Все приложения к Контракту являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 «План Квартиры»;

Приложение №2 «Техническое задание»;

В случае изменения наименования, адреса места нахождения или банковских реквизитов Стороны, она письменно извещает об этом другую Сторону в течение 5 рабочих дней с даты такого изменения.

15.5. При исполнении Контракта не допускается перемена Застройщика, за исключением случаев, если новый Застройщик является правопреемником Застройщика по Контракту вследствие реорганизации юридического лица в форме преобразования, слияния или присоединения.

15.6. В случае перемены Участника долевого строительства по Контракту права и обязанности Участника долевого строительства по Контракту переходят к новому Участнику долевого строительства в том же объеме и на тех же условиях.

15.7. Настоящий Контракт содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего Контракта, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации настоящего контракта.

16. АДРЕСА МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Муниципальный заказчик	Продавец
Администрация Березовского района	
628140, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, пгт. Березово, ул. Астраханцева, д. 54	
ИНН 8613002594 КПП 861301001	
Банк получателя: УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (Комитет по финансам администрации Березовского района, Администрация Березовского района, л/с 040.01.001.1)	
р/с 40204810065770500007 в РКЦ г.Ханты-Мансийск	

Участник долевого строительства

_____ 2020
"___" _____
М.П.

Застройщик

_____ 2020
"___" _____
М.П.

Заведующий отделом
жилищных программ

Е.В. Брагина

Согласовано:

ЮПУ _____

План Квартиры
Строительный адрес: _____

Участник долевого строительства

" _ " _____ 2020
М.П.

Застройщик

" _ " _____ 2020
М.П.

Техническое задание

Участник долевого строительства

" _ " _____ 2020
М.П.

Застройщик

" _ " _____ 2020
М.П.