ПРОЕКТ

Муниципальный контракт № \_\_\_\_\_

Приобретение (поставка) жилого помещения (благоустроенной квартиры) в муниципальную собственность путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома на территории Троицкого городского округа для обеспечение детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа благоустроенными жилыми помещениями специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений.

ИКЗ 253741802070374240100101040056810412

г. Троицк «\_\_» \_\_\_\_ 2025г.

Управление по капитальному строительству Администрации города Троицка Челябинской области, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице начальника Управления по капитальному строительству Москвитина Игоря Владимировича, действующего на основании Положения об Управлении с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Застройщик»,с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Федеральный закон № 44-ФЗ), Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), на основании протокола подведения итогов определения поставщика (подрядчика, исполнителя) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025 года, заключили настоящий муниципальный контракт (далее – контракт), о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. В настоящем контракте используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** – хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – юридическое лицо, которое в соответствии с условиями контракта направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект** – строящийся Застройщиком многоквартирный жилой дом с проектными (планируемыми) характеристиками.

Наименование Объекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Адрес (местоположение) Объекта по разрешению на строительство: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Объект имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией на Дом):

- вид - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- назначение - \_\_\_\_\_;

- количество этажей – \_\_\_\_\_;

- общая площадь дома – \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м;

- материал наружных стен и каркаса объекта – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- материал поэтажных перекрытий – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- класс энергоэффективности – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- сейсмостойкость –\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.1.4. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.5. **Жилое помещение** – благоустроенное помещение, пригодное для жилья, не требующие ремонта, отвечающие санитарным и техническим нормам в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» пункты 5.3, 5.7, 5.9.

Место нахождения жилого помещения (благоустроенной квартиры): в границах Троицкого городского округа Челябинской области.

1.1.6. Площадь Объекта долевого строительства – общая площадь жилого помещения (квартиры) в соответствии с пунктом 5 статьи 15 ЖК РФ 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.

Общая площадь жилого помещения (квартиры) после окончания строительства может быть уточнена по результатам технической инвентаризации при вводе многоквартирного дома в эксплуатацию и не является основанием для изменения цены контракта.

1.2. В соответствии со статьей 3 Федерального закона № 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего контракта и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

1.2.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2.2. Земельный участок, указанный в пункте 1.1. контракта, принадлежит Застройщику на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года.

1.2.3. Проектная декларация размещена \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в Единой информационной системе жилищного строительства. Получение заключения о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, не требуется.

1.3. Уполномоченный Банк – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ включенный в Перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве».

**2. ПРЕДМЕТ КОНТРАКТА**

2.1. Наименование объекта закупки:приобретение (поставка) жилого помещения (благоустроенной квартиры) в муниципальную собственность путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома на территории Троицкого городского округа для обеспечение детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа благоустроенными жилыми помещениями специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений.

2.2.Застройщик обязуется в предусмотренный контрактом срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенном в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принадлежащем Застройщику на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года, далее именуемый «многоквартирный дом», и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать объекты долевого строительства – жилые помещения (далее – Квартиры/объекты долевого строительства) Участнику долевого строительства по Акту приема–передачи жилых помещений (Приложение № 2 к контракту), подписанному обеими Сторонами, в состоянии, соответствующем условиям контракта, Спецификации (Приложение № 1 к контракту), требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательствам Российской Федерации.

Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании разрешения на строительство № \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года, выданное \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

Объектом долевого строительства в рамках настоящего контракта является жилое помещение (благоустроенная квартира) (далее по тексту – квартира, жилое помещение) **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ комнатную квартиру № \_\_\_\_\_\_\_\_ (строительный), общей проектной площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., находящуюся на \_\_\_\_\_-м этаже**, входящие в состав многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер | Назначение | Этаж расположения | Общая площадь, м2 без лоджий/балконов | Количество комнат | Площадь комнат | | Площадь помещений вспомогательного использования | |
|  |  |  |  | Условный № комнаты | Площадь, м2 | Наименование помещения | Площадь, м2 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

2.3. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную контрактом цену и принять квартиру в многоквартирном доме.

2.4. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру, имеющие характеристики согласно Спецификации.

2.5. Контракт и право собственности на квартиру подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по подготовке технической документации на многоквартирный дом несет Застройщик.

2.6. Одновременно с возникновением права собственности на квартиру Участника долевого строительства в соответствии с пунктом 1 статьи 36 ЖК РФ передается право собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома, в котором будет расположена квартира, в т. ч. на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом. Доля Участника долевого строительства в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома пропорциональна размеру общей площади квартиры, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**3. ЦЕНА КОНТРАКТА (размер денежных средств, подлежащих уплате**

**Участником долевого строительства) И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена контракта составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_ копейки)***, в том числе НДС - (\_\_\_%) (указать сумму прописью) рублей \_\_\_ копеек (либо НДС не предусмотрен).

3.2. В цену контракта включена стоимость жилого помещения в том числе, все расходы, связанные с исполнением Застройщиком настоящего контракта, в том числе завершением строительства многоквартирного дома, подключением его к сетям инженерно-технического обеспечения и получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, оформлением документов, необходимых для государственной регистрации контракта и права муниципальной собственности на жилое помещение, изготовлением энергетического паспорта, документов по технической инвентаризации и осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома (жилых помещений), по государственной регистрации настоящего контракта и государственной регистрации права муниципальной собственности на жилое помещение и земельный участок, затраты по охране, содержанию и оплате коммунальных услуг на жилое помещение до момента государственной регистрации права муниципальной собственности на жилое помещение (п.19.1 ч. 1 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ), на страхование, уплату налогов, сборов, пошлин, отчислений, иных обязательных взносов, расходов и платежей, связанных с исполнением настоящего контракта.

3.3. Цена контракта является твердой и определяется на весь срок его исполнения за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом № 44-ФЗ, настоящим контрактом и действующим законодательством.

3.4. В случае если фактическая общая площадь объекта долевого строительства, указанная в выписках из Единого государственного реестра недвижимости, отличается от проектной в большую сторону, цена настоящего контракта изменению не подлежит.

3.5. Источник финансирования: средства областного бюджета Челябинской области, бюджет Троицкого городского округа.

3.6. Участник долевого строительства производит оплату цены контракта в срок не более **7 (Семи) рабочих дней** с момента регистрации контракта в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, в размере 100% от цены заключенного контракта, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_коп. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (заполняется в соответствии с п.3.1. контракта), на специальный эскроу-счет, открываемый в уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом, от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару), на основании договора счета эскроу, заключенного между Застройщиком (Бенефициаром), Участником долевого строительства (Депонентом) и Эскроу-агентом.

Эскроу-агент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Место нахождения и адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Номер телефона: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Депонент: Управление по капитальному строительству администрации города Троицка Челябинской области.

Бенефициар: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_\_ копейки).

В соответствии со статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ, срок условного депонирования денежных средств, не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации. По заявлению Участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, но не более чем на два года.

Счет эскроу открывается для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – Участника долевого строительства в счет уплаты цены контракта в отношении Объекта, в целях передачи эскроу - агентом таких средств Застройщику в соответствии с частью 6 ст.15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.7. Обязанность Участника долевого строительства по уплате, обусловленной контрактом цены, считается исполненной с момента поступления в полном размере денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.8. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются Эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

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

3.10. 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.

3.11. Сумма, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, уменьшается 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 Участником долевого строительства.

**4. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРИЕМКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

4.1. Планируемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию - **до 23.10.2026 года**. Срок передачи Объектов долевого строительства: Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства жилое помещение не позднее **30.10.2026** года по Акту приема-передачи жилого помещения (Приложение № 2 к контракту) *(для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области).*

Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о готовности Объектов долевого строительства к передаче (при условии получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта) не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Датой передачи Квартир является дата подписания Акта приема-передачи жилого помещения (Приложение № 2 к контракту) в установленном контрактом порядке.

Одновременно с передачей Квартиры Застройщик передает Участнику долевого строительства все документы, необходимые для оформления жилых помещений в муниципальную собственность.

4.2. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче жилых помещений при условии получения им в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.3. Приемка осуществляется по факту личного осмотра Квартиры уполномоченным представителем Участника долевого строительства в присутствии уполномоченного представителя Застройщика, в рабочее время Участника долевого строительства по адресу приобретаемой Квартиры (понедельник – четверг с 08:30 до 12:00 и с 12:45 до 17:30, пятница с 08:30 до 12:00 и с 12:45 до 16:15) по Акту осмотра жилого помещения. На момент осмотра в жилых помещениях (квартире) должны быть произведена влажная уборка, очистка от пыли и загрязнений рабочих поверхностей санитарно-технических и электрических приборов, окон, стен, пола, очистка от бытового и строительного мусора.

4.4. В случае обнаружения нарушений требований к качеству Квартиры, определяется срок их устранения, либо принимается решение об одностороннем отказе от исполнения настоящего контракта.

В случае обнаружения замечаний к требованию к качеству жилого помещения, которые могут быть устранены, Застройщик устраняет указанные замечания за свой счет в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного перечня замечаний.

Застройщик, по результатам устранения замечаний требований к качеству жилого помещения, письменно уведомляет не позднее 2 (двух) календарных дней Участника долевого строительства о готовности Квартиры к передаче.

По результатам устранения Застройщиком замечаний требований к качеству Квартиры, сторонами не позднее 3 (трех) дней составляется повторный Акт осмотра жилого помещения.

В случае, если Застройщик не устранил нарушения требований к качеству Квартиры в установленный Участником долевого строительства срок, к нему применяются штрафные санкции, в соответствии с разделом 5 настоящего контракта, до даты устранения нарушений.

4.5. В случае отсутствия замечаний к квартире Участник долевого строительства оформляет Акт осмотра жилого помещения в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с даты фактического осмотра Квартиры и той же датой подписывает Акт приема-передачи жилого помещения (Приложение № 2 к контракту)*.*

Перечень документов, предъявляемых Застройщиком при подписании Акта осмотра жилых помещений указан в Приложении № 2 к контракту.

4.6. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи жилого помещения (Приложение № 2 к контракту) Участником долевого строительства совместно с Застройщиком направляются документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

Регистрация права собственности на Квартиру, осуществляется в срок, установленный Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру Застройщик формирует с использованием единой информационной системы в сфере закупок (далее – ЕИС), подписывает усиленной электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени Застройщика, и размещает в ЕИС документ о приемке.

Документ о приемке должен содержать информацию, предусмотренную ч.13 ст. 94 Федеральным законом № 44-ФЗ.

К документу о приемке, прилагается акт приема-передачи Квартиры, подписанный сторонами, который считается его неотъемлемой частью. При этом в случае, если информация, содержащаяся в прилагаемых документах, не соответствует информации, содержащейся в документе о приемке, приоритет имеет предусмотренная п. 1 ч. 13 ст. 94 Федерального закона № 44-ФЗ информация, содержащаяся в документе о приемке.

4.7. Документ о приемке, подписанный Застройщиком, не позднее одного часа с момента его размещения в ЕИС автоматически с использованием ЕИС направляется Участнику долевого строительства. Датой поступления Участнику долевого строительства документа о приемке, подписанного Застройщиком, считается дата размещения в соответствии с настоящим пунктом такого документа в ЕИС в соответствии с часовой зоной, в которой расположен Участник долевого строительства.

4.8. Участник долевого строительства в течение 12 (двенадцати) рабочих дней, следующих за днем поступления документа о приемке в соответствии с п. 4.7. настоящего контракта, осуществляет одно из следующих действий:

а) подписывает усиленной электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени Участника долевого строительства, и размещает в ЕИС документ о приемке;

б) формирует с использованием ЕИС, подписывает усиленной электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени Участника долевого строительства, и размещает в ЕИС мотивированный отказ от подписания документа о приемке с указанием причин такого отказа.

4.9. По решению Участника долевого строительства для приемки Квартиры может быть создана приемочная комиссия, состоящая не менее чем из пяти человек.

4.10. Документ о приемке, мотивированный отказ от подписания документа о приемке не позднее одного часа с момента размещения в ЕИС в соответствии с настоящим контрактом направляются автоматически с использованием ЕИС Застройщику. Датой поступления Застройщику документа о приемке, мотивированного отказа от подписания документа о приемке считается дата размещения документа о приемке, мотивированного отказа в ЕИС в соответствии с часовой зоной, в которой расположен Застройщик.

4.11. В случае получения мотивированного отказа от подписания документа о приемке Застройщик вправе устранить причины, указанные в таком мотивированном отказе, и направить Участнику долевого строительства документ о приемке в порядке, предусмотренном настоящим разделом.

4.12. Датой приемки (окончания исполнения обязательств по контракту, за исключением гарантийных обязательств) Квартир считается дата размещения в ЕИС документа о приемке, подписанного Участником долевого строительства.

4.13. Внесение исправлений в документ о приемке, оформленный в соответствии с частью 13 статьи 94 Федерального закона № 44-ФЗ, осуществляется путем формирования, подписания усиленными электронными подписями и размещения в ЕИС исправленного документа о приемке.

4.14. Экспертиза результатов, предусмотренных контрактом, проводится Участником долевого строительства своими силами или к ее проведению вправе привлекаться эксперты, экспертные организации.

Для проведения экспертизы результатов, предусмотренных контрактом, эксперт, экспертные организации имеют право запрашивать у Застройщика дополнительные материалы, относящиеся к условиям исполнения контракта и отдельным этапам исполнения контракта. Результаты такой экспертизы оформляются в виде заключения, которое подписывается экспертом, уполномоченным представителем экспертной организации.

В случае, если по результатам такой экспертизы установлены нарушения требований контракта, не препятствующие приемке Квартиры, в заключении могут содержаться предложения об устранении данных нарушений, в том числе с указанием срока их устранения.

В случае если в результате такой экспертизы установлено нарушение требований контракта, препятствующие приемке Квартиры Участник долевого строительства имеет право отказаться от исполнения контракта в одностороннем порядке.

В случае выявления недостатков при проведении экспертизы срок продлевается на период устранения недостатков.

В случае получения Участником долевого строительства отрицательного заключения эксперта по результатам исполнения контракта, Застройщик возмещает расходы Участника долевого строительства на проведение экспертизы.

4.15. Риск случайной утраты Квартиры переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства после подписания документа о приемке.

4.16. Право собственности на Квартиру переходит к Участнику долевого строительства после подписания Сторонами Акта приема-передачи жилого помещения (Приложение № 2 к контракту) и государственной регистрации перехода права собственности, при внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

**5. ОТВЕТСТВЕНОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, установленных контрактом, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и контрактом.

Размеры неустоек (штрафов, пеней), указанные в настоящем разделе, определяются в соответствии с Правилами определения размера штрафа, начисляемого в случае ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства, неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом (за исключением просрочки исполнения обязательств Участником долевого строительства, Застройщиком, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 30.08.2017 № 1042 (далее – Правила), а также в соответствии с положениями статьи 34 Закона о контрактной системе.

5.2. 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).

Пеня в размере 1/300 (одной трехсотой) действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства.

5.3. За каждый факт неисполнения Участником долевого строительства 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);

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

5.4. 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). Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Застройщиком 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 Застройщиком, за исключением случаев, если законодательством Российской Федерации установлен иной порядок начисления пени. Штрафы начисляются за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения Застройщиком обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом. Размер штрафа устанавливается контрактом в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, за исключением случаев, если законодательством Российской Федерации установлен иной порядок начисления штрафов.

5.5. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных контрактом, размер штрафа устанавливается в размере:

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

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

5.6. 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 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).

5.7. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, заключенным с победителем закупки (или с иным участником закупки в случаях, установленных Законом о контрактной системе), предложившим наиболее высокую цену за право заключения контракта, размер штрафа рассчитывается в порядке, установленном 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;

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

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).

5.8. Общая сумма начисленных штрафов за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, не может превышать цену контракта.

Общая сумма начисленных штрафов за ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных контрактом, не может превышать цену контракта.

5.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, произвести оплату по контракту за вычетом соответствующего размера неустойки (штрафа, пени) (при этом исполнение обязательства Застройщика по перечислению неустойки (штрафа, пени) и (или) убытков в доход бюджета возлагается на Участника долевого строительства) либо осуществить удержание суммы неустойки (штрафа, пени) из  обеспечения исполнения контракта, предоставленного Продавцом в соответствии с разделом 7 настоящего контракта.

5.10. Уплата Стороной неустойки (штрафа, пени) не освобождает ее от исполнения обязательств по контракту.

5.11. 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.

5.12. В случае если законодательством Российской Федерации установлен иной порядок начисления штрафа, чем порядок, предусмотренный п. 13 Постановления Правительства от 30.08.2017 №1042, размер такого штрафа и порядок его начисления устанавливается контрактом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.13. 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 процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

5.14. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий контракта и (или) указанных в [части 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=469789&dst=100243) статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного контрактом использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено контрактом, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

5.14.1. безвозмездного [устранения](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=466591&dst=100013) недостатков в разумный срок;

5.14.2. соразмерного [уменьшения](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=466591&dst=100015) цены контракта;

5.14.3. возмещения своих расходов на устранение недостатков.

**6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

6.1. Застройщик гарантирует, что на момент заключения контракта земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и квартира не являются предметом каких-либо иных договоров и соглашений, которые могут повлечь приобретение права собственности на Квартиру, права пользования или владения Квартирой третьими лицами, а также, что Квартира в споре и под арестом (запретом) не состоят, права на нее не заложены и не обременены иным образом, Квартира свободна от притязаний третьих лиц.

6.2. Приобретаемая Квартира должна быть благоустроенна, с инженерно-техническим обеспечением (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, централизованное отопление), быть пригодной и безопасной для проживания граждан.

6.3. Застройщик гарантирует выполнение работ в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Застройщик после подписания документа о приемке и Акта приема-передачи жилого помещения (Приложение № 2 к контракту) не освобождается от исполнения обязательств, которые остались не выполненными или выполнены с ненадлежащим качеством, но не выявлены ко времени подписания документа о приемке и Акта приема-передачи жилого помещения (Приложение № 2 к контракту).

6.4. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, составляет 5 (пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, лифтовое оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки составляет 1 (один) год.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания документа о приемке в единой информационной системе.

6.5. В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий настоящего контракта, приведшими к ухудшению качества такого жилого помещения, или с иными недостатками, которые делают ее непригодным для предусмотренного контрактом использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, не превышающий 15 (пятнадцать) рабочих дней.

6.7. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такие недостатки в качестве выявлены в течение гарантийного срока, которые должны быть устранены Застройщиком за свой счет в разумный срок.

6.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли вследствие нормального износа, 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.

**7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по контракту, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, войны, военных действий, блокады, эмбарго, запрещающих (либо ограничивающих) актов властей, и, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего контракта. При этом сроки выполнения обязательств по настоящему контракту отодвигаются соразмерно сроку, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия.

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

7.3. Доказательством наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить документы Торгово-промышленной палаты, расположенной на территории, где произошли вышеуказанные обстоятельства или других уполномоченных органов.

7.4. Если обстоятельства и их последствия будут длиться более 15 (Пятнадцати) календарных дней, то каждая из Сторон будет вправе инициировать расторжение контракта в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ КОНТРАКТА**

8.1.Обеспечение исполнения контракта устанавливается в размере 1% от начальной (максимальной) цены контракта, что составляет - 29 142 (двадцать девять тысяч сто сорок два) рубля 20 копеек.

8.2. В целях обеспечения исполнения обязательств по настоящему контракту Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства обеспечение исполнения обязательств по контракту в форме независимой гарантии, выданной в соответствии с требованиями законодательства, или - перечислением денежных средств на расчетный счет по следующим реквизитам:

Управление Федерального казначейства по Челябинской области (Управление по капитальному строительству Администрации города Троицка, л/с 05693Р09320) БИК 047501001 ИНН 7418020703 КПП 742401001 р/с 40302810065773200001, к/с 03232643757520006900 в Отделение Челябинск Банка России//УФК по Челябинской области г. Челябинск ЕКС 40102810645370000062.

Назначение платежа – обеспечение муниципального контракта по аукциону\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИКЗ: 2537418020703742401001004000944299412

8.3. Обеспечение исполнения контракта может быть представлено в виде независимой гарантии, или посредством внесения денежных средств на указанный Участником долевого строительства счет, на котором в соответствии с законодательством Российской Федерации учитываются операции со средствами, поступающими Участнику долевого строительства, в размере обеспечения исполнения контракта. Способ обеспечения исполнения контракта, срок действия независимой гарантии определяются в соответствии с требованиями Федеральный закон 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.

8.4. Срок действия независимой гарантии должен превышать предусмотренный контрактом срок исполнения обязательств, которые должны быть обеспечены такой независимой 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».

В независимую гарантию включается условие об обязанности гаранта уплатить Участнику долевого строительства (бенефициару) денежную сумму по независимой гарантии не позднее десяти рабочих дней со дня, следующего за днем получения гарантом требования Участника долевого строительства (бенефициара), соответствующего условиям такой независимой гарантии, при отсутствии предусмотренных Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=3D164FBFF9202FBDB7BF19984A54CD4B519ABBF575B910338EFC109B875302858E7775281EC4443A3D96DECB7EC7C70BB1C9E6721487A9I6oFG) Российской Федерации оснований для отказа в удовлетворении этого требования.

8.5. Если при проведении аукциона участником закупки, с которым заключается контракт, предложена цена контракта, которая на двадцать пять и более процентов ниже начальной (максимальной) цены контракта, контракт заключается только после предоставления таким участником обеспечения исполнения контракта в размере, превышающем в полтора раза размер обеспечения исполнения контракта, указанный в извещении о проведении аукциона но не менее чем 10% от Н(М)ЦК.

8.6. Возврат денежных средств, внесенных в качестве обеспечения исполнения контракта (если такая форма обеспечения исполнения контракта применяется Застройщиком), в том числе 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 № 44-ФЗ, осуществляется в течение 30 дней с даты исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных настоящим контрактом.

При изменении способа обеспечения Участник долевого строительства обязуется вернуть денежные средства, внесенные в качестве обеспечения исполнения контракта, в полном объеме не позднее 30 дней с даты предоставления Застройщиком независимой гарантии в обеспечение исполнения обязательств по контракту.

8.7. 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 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». В случае, если обеспечение исполнения контракта в форме внесения денежных средств было заменено Застройщиком на обеспечение в форме независимой гарантии, то денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства в сроки не более, чем тридцать дней с даты замены Застройщиком способа обеспечения исполнения контракта.

Размер обеспечения исполнения контракта уменьшается посредством направления Участником долевого строительства информации об исполнении Застройщиком обязательств контракта и стоимости исполненных обязательств для включения в реестр контрактов, предусмотренный статьей 103 Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - реестр контрактов). Уменьшение размера обеспечения исполнения контракта производится пропорционально стоимости исполненных обязательств, приемка и оплата которых осуществлены в порядке и сроки, которые предусмотрены контрактом.

В случае, если обеспечение исполнения контракта осуществляется путем предоставления независимой гарантии, требование Участника долевого строительства об уплате денежных сумм по этой гарантии может быть предъявлено в размере не более размера обеспечения исполнения контракта, рассчитанного Участником долевого строительства на основании информации об исполнении контракта, размещенной в реестре контрактов. В случае, если обеспечение исполнения контракта осуществляется путем внесения денежных средств на счет, указанный Участником долевого строительства, по заявлению Застройщика ему возвращаются Участником долевого строительства в течении тридцати дней денежные средства в сумме, на которую уменьшен размер обеспечения исполнения контракта, рассчитанный Участником долевого строительства на основании информации об исполнении контракта, размещенной в реестре контрактов.

8.8. Основанием для возврата Застройщику Участником долевого строительства денежных средств, внесенных в качестве обеспечения исполнения контракта, является фактическое исполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных условиями контракта. Срок возврата Участником долевого строительства Застройщику денежных средств - тридцать дней с даты исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом.

8.9. В случае отзыва в соответствии с законодательством Российской Федерации у банка, предоставившего независимую гарантию в качестве обеспечения исполнения контракта, лицензии на осуществление банковских операций предоставить новое обеспечение исполнения контракта не позднее одного месяца со дня надлежащего уведомления Участником долевого строительства Застройщика о необходимости предоставить соответствующее обеспечение. За каждый день просрочки исполнения Застройщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательства, предусмотренного настоящим пунктом, начисляется пеня в размере, определенном в порядке, установленном в соответствии с п.5.4 муниципального контракта.

**9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ КОНТРАКТА**

9.1. Изменения и дополнения к настоящему контракту в соответствии с действующим законодательством, будут считаться действительными при условии, если они совершены в письменной форме, либо с использованием электронных, либо иных технических средств, не противоречат требованиям Федерального закона № 44-ФЗ и подписаны надлежаще уполномоченными представителями сторон.

9.2. Изменение существенных условий контракта при его исполнении допускается по соглашению Сторон в соответствии с Федеральным законом № 44-ФЗ.

При этом, если такие изменения влекут возникновение новых обязательств Застройщика, не обеспеченных ранее предоставленным обеспечением исполнения контракта, то предоставление обеспечения исполнения контракта осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 44-ФЗ.

9.3. 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.

9.4. Внесение изменений и дополнений, не противоречащих законодательству Российской Федерации, в условия контракта осуществляется путем заключения Сторонами в письменной форме дополнительных соглашений к контракту, которые являются его неотъемлемой частью.

9.5. Расторжение контракта допускается по соглашению Сторон, по решению суда или в связи с односторонним отказом Стороны от исполнения контракта в порядке, предусмотренном частями 8 – 23 статьи 95 Федерального закона № 44-ФЗ и в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

9.6. Если Участником долевого строительства проведена экспертиза приобретаемых квартир с привлечением экспертов, экспертных организаций, решение об одностороннем отказе от исполнения контракта может быть принято Участником долевого строительства только при условии, что по результатам экспертизы выполненной работы в заключении эксперта, экспертной организации будут подтверждены нарушения условий контракта, послужившие основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения контракта.

9.7. Участник долевого строительства обязан принять решение об одностороннем отказе от исполнения контракта если в ходе исполнения контракта установлено, что Застройщик и (или) передаваемые им по настоящему контракту Квартиры не соответствуют установленным извещением об осуществлении закупки требованиям к участникам закупки и (или) приобретаемых Квартир или представил недостоверную информацию о своем соответствии и (или) соответствии Квартир таким требованиям, что позволило ему стать победителем определения Застройщика.

9.8. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения контракта в случае:

9.8.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объектов долевого строительства в срок, превышающий установленный контрактом срок передачи такого объекта на два месяца;

9.8.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.5.14. контракта;

9.8.3. существенного нарушения требований к качеству Объектов долевого строительства;

9.9. По требованию Участника долевого строительства контракт может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

9.9.1. прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный контрактом срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

9.9.2. существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в контракте в размере не более пяти процентов от указанной площади;

9.9.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

9.9.4. в иных установленных федеральными законами № 44-ФЗ, № 214-ФЗ или контрактом случаях.

**10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ РАЗНОГЛАСИЙ**

10.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров, вытекающих из контракта, является для Сторон обязательным.

10.2. В случае обмена документами при применении мер ответственности и совершении иных действий в связи с нарушением Застройщиком или Участником долевого строительства условий контракта в отношении контракта, такой обмен осуществляется с использованием ЕИС путем направления электронных уведомлений (претензий). Такие уведомления (претензии) формируются с использованием ЕИС, подписываются усиленной электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени Участника долевого строительства, Застройщика, и размещаются в ЕИС без размещения на официальном сайте.

Уведомление (претензия) содержит указание на допущенные другой Стороной при исполнении контракта нарушения со ссылкой на соответствующие положения контракта или его приложений, стоимостную оценку ответственности (неустойки, штрафы), а также действия, которые должны быть произведены Стороной для устранения нарушений.

10.3. В отношении всех уведомлений, претензий, направляемых по настоящему контракту, Сторона, к которой адресована данная претензия, должна дать ответ по существу претензии в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты ее получения.

10.4. В случае не урегулирования споров и разногласий в претензионном порядке они передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Челябинской области.

**11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

11.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим контрактом, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Федеральным законом № 44-ФЗ, Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральным законом № 214-ФЗ.

11.2. С содержанием ст. 167, 209, 223, 288, 292, 431.2, 475, 549, 556, 557 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. ст. 30, 36-39, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации Застройщик ознакомлен.

11.3. Настоящий контракт вступает в силу с момента заключения и действует по 31.12.2026 года, а в части неисполненных Сторонами обязательств – до полного исполнения обязательств.

11.4. Настоящий контракт подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области и в соответствии со ст.433 Гражданского кодекса Российской Федерации считается заключенным с момента его государственной регистрации.

11.5. Настоящий контракт составлен в электронной форме и подписан электронными цифровыми подписями лиц, имеющих право действовать соответственно от имени Участника долевого строительства и Застройщика, в соответствии с действующим законодательством в сфере закупок.

11.6. В случае, если по каким-либо причинам обеспечение исполнения обязательств по настоящему контракту перестало быть действительным, закончило свое действие или иным образом перестало обеспечивать исполнение Застройщика своих обязательств по настоящему контракту, Застройщик обязуется в течение 5(Пяти) рабочих дней предоставить Участнику долевого строительства иное (новое) надлежащее обеспечение исполнения на тех же условиях и в том же размере, что указаны в настоящем контракте.

11.7. При исполнении контракта по согласованию Сторон допускается поставка Квартир, качество, технические и функциональные характеристики (потребительские свойства) которых являются улучшенными по сравнению с таким качеством и такими характеристиками квартир, указанными в Спецификации (Приложение № 1 к контракту).

Информация о поставке Квартиры, характеристики которой являются улучшенными по сравнению с установленными в контракте, представляется Застройщиком.

11.9. В случае изменения наименования, адреса места нахождения или банковских реквизитов Стороны, она письменно извещает об этом другую Сторону в течение 3 (трех) рабочих дней с даты такого изменения.

11.10. Любое уведомление, письмо, кроме переписки по претензионной работе, которое одна сторона направляет другой стороне в соответствии с контрактом, направляется в письменной форме почтой или факсимильной связью с последующим представлением оригинала.

11.11. В случае если ссылочный стандарт заменен (изменен), то при пользовании настоящим стандартом следует руководствоваться заменяющим (измененным) стандартом. Если ссылочный стандарт отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

11.12. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего контракта:

- Спецификация (Приложение № 1 к контракту);

- Форма «Акт приема-передачи жилого помещения» (Приложение № 2 к контракту);

– План объектов долевого строительства (Приложение № 3);

* Уведомление об открытии специального эскроу-счета (Приложение № 4).

**12. Адреса места нахождения, банковские реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Управление по капитальному строительству Администрации города Троицка  457100, Челябинская область,  г. Троицк, ул. им. А.М. Климова, 7  ИНН 7418020703 КПП 742401001  Финансовое управление администрации города Троицка (Управление по капитальному строительству Администрации города Троицка  л/с 030505014Б) к/счет 03231643757520006900 в Отделении Челябинск Банка России// УФК по Челябинской области г. Челябинск  БИК 017501500 ЕКС 40102810645370000062  E-mail: tsk2016 [uks@mail.ru](mailto:uks@mail.ru)  Тел.: 8(35163) 2-24-64  Начальник Управления  по капитальному строительству  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.В. Москвитин  МП |

Приложение № 1 к контракту

№\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025г.

**Спецификация**

Приобретение (поставка) жилого помещения (благоустроенной квартиры) в муниципальную собственность путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома на территории Троицкого городского округа для обеспечение детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа благоустроенными жилыми помещениями специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений.

| № п/п | Наименование товара | Ед. изм | Кол-во | Показатели товаров и их значения для определения соответствия товаров потребностям заказчика, в соответствии с требованиями Федерального Закона № 44-ФЗ | | | Цена за ед.руб. | Сумма, руб | Наименование страны происхождения |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | Значения показателей товара, которые не могут изменяться | Изменяемые значения показателей (заполняются по итогам аукциона) |  | . |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|  | Жилое помещение (благоустроенная квартира) | шт | 1 | Общая площадь жилого помещения |  | ≥ 32,18 кв.м. |  |  |  |
|  |  |  |  | Наружные стены (материал) жилого дома. |  | -железобетонные,  -монолитно-железобетонные,  -бетонные,  -монолитный каркас с кирпичным наполнением,  -кирпичные-блок-секции,  -панельно-блочные,  -объемно-блочные конструкции,  -керамзитобетонные объёмные блоки  - андезитобазальтовые блоки |  |  |  |
| Дом пригодный для заселения и постоянного проживания граждан. | Не находится в ветхом и аварийном состоянии. Жилое помещение не расположено в многоквартирном жилом доме, признанном аварийным, подлежащим сносу, реконструкции. Жилое помещение соответствует требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации и разделом II Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» .  1) лестничные пролеты, входные группы не имеют разрушений;  2) отсутствуют трещины, деформации и разрушения несущих конструкций многоквартирного дома, в котором расположено жилое помещение;  3) многоквартирный дом, в котором расположено жилое помещение, по всему периметру оборудован отмосткой, предотвращающей попадание грунтовых, талых и дождевых вод в подвальные помещения и к конструкциям фундамента;  4) уровень входа в жилой многоквартирный дом, в котором расположено жилое помещение, должен обеспечивать невозможность проникновения грунтовых, талых и дождевых вод в помещения общего пользования;  5) отсутствуют следы существенного увлажнения подвальных помещений и следы протекания кровли многоквартирного дома, в котором расположено жилое помещение. |  |  |  |  |
| Лифтовое оборудование | При наличии:  в исправном, рабочем состоянии |  |  |  |  |
| Жилое помещение | соответствует требованиям, установленным частью 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также санитарно-эпидемиологическим требованиям к жилым зданиям и помещениям в том числе требованиям СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий", утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21», СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 21.01.2021 № 2 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21». |  |  |  |  |
| Вентиляционный канал | На кухне, ванной комнате, сан.узле должны быть вытяжные отверстия вентиляционных каналов. |  |  |  |  |
| В жилом помещении отсутствует сырость, а также грибковые налеты | Соответствие |  |  |  |  |
| Оборудовано централизованным водопроводом | Соответствие |  |  |  |  |
| Оборудовано централизованным водоотведением (канализацией) | Соответствие |  |  |  |  |
| Оборудовано системой отопления | в исправном, рабочем состоянии |  |  |  |  |
| Система горячего водоснабжения | в исправном, рабочем состоянии, не допускается проточный водонагреватель |  |  |  |  |
| Помещения в квартире должны соответствовать принципам единообразия и однородности. | в пределах одного помещения вид отделки стен является однородным по типу, цвету |  |  |  |  |
| Жилая комната | наличие |  |  |  |  |
| Кухня | наличие |  |  |  |  |
| прихожая | наличие |  |  |  |  |
| Сан.узел (с/узел) | наличие | - Совмещенный  - Раздельный |  |  |  |
| Оснащение кухни | Мойка, плита |  |  |  |  |
| Плита для приготовления пищи на кухне | Наличие | не менее двух конфорок |  |  |  |
| Тип плиты | Электрическая плита |  |  |  |  |
| Класс энергетической эффективности плиты |  | Не ниже А |  |  |  |
|  |  |  |  | Напольное покрытие жилой комнаты |  | -Линолеум  -ламинат  -паркет |  |  |  |
| Плинтусы жилой комнаты | не имеющие повреждений |  |  |  |  |
| Потолочное покрытие жилой комнаты |  | - натяжной потолок  - побелённый,  - окрашенный |  |  |  |
| Отделка стен жилой комнаты |  | -окраска краской для жилых помещений  -оклейка стен обоями, однородными по виду и цвету |  |  |  |
| окна | ПВХ с остеклением и наличием ручек, без повреждений, свободно открываются и закрываются, с функцией проветривания |  |  |  |  |
| Количество воздушных камер стеклопакета |  | Не менее 2-х |  |  |  |
| Подоконники | не имеющее повреждений |  |  |  |  |
| Унитаз с крышкой и бачком | в исправном, рабочем состоянии, отсутствие трещин и сколов |  |  |  |  |
| Напольное покрытие с/узлов | Кафельная плитка |  |  |  |  |
| Плинтусы с/узлов | При наличии,  не имеющие повреждений |  |  |  |  |
| Потолочное покрытие с/узлов |  | -Окраска  -побелённый |  |  |  |
| Отделка стен с/узлов |  | -керамическая плитка  -окраска краской для жилых помещений  - оклейка стен обоями, однородными по виду и цвету |  |  |  |
| Раковина для умывания со смесителем и сливным сифоном в с/узле | Наличие |  |  |  |  |
| Гигиенический блок в с/узле | Наличие | - Ванна длиной не менее 120 см  - Душевая кабина |  |  |  |
| Смесители в ванной комнате | Наличие | - 2 штуки, один для ванной с душевой лейкой и один для раковины  - один общий для ванны и раковины с душевой лейкой с возможностью использования как для ванны, так и для умывальника |  |  |  |
| входная дверь | стальная с исправным врезным замком, глазком и утеплителем не имеющая повреждений. |  |  |  |  |
| двери в санузле и/или ванной комнате | не имеющие повреждений, с дверными ручками и обналичниками. Дверные ручки в исправном, рабочем состоянии |  |  |  |  |
| Трубы системы отопления с закрепленными радиаторами и запорной арматурой |  | -биметаллические  - алюминиевые секционные радиаторы. |  |  |  |
| Система водоснабжения и канализации | В рабочем состоянии |  |  |  |  |
| Сантехнические приборы | подключены к системам водоснабжения и канализации |  |  |  |  |
| В кухонном помещении: | раковина со смесителем и сливным сифонам |  |  |  |  |
| Отделка стен кухни |  | -окраска краской для жилых помещений  -оклейка стен обоями, однородными по виду и цвету |  |  |  |
| Сантехническое оборудование | закреплено надлежащим образом, покрытие не имеет повреждений |  |  |  |  |
| Во всех помещениях квартиры электроосвещение | в исправном, рабочем состоянии |  |  |  |  |
| Электрический щит | со счетчиком и автоматами в исправном, рабочем состоянии |  |  |  |  |
| Электрическая проводка в квартире, | соответствует требованиям пожарной безопасности |  |  |  |  |
| Выключатели | в исправном, рабочем состоянии, закреплены |  |  |  |  |
| Розетки | в исправном, рабочем состоянии, закреплены |  |  |  |  |
| Приборы учета воды | опломбированы, подключены к соответствующим коммуникациям, без видимых повреждений (наличие целостности пломб, отсутствие повреждений корпуса) в исправном рабочем состоянии с действующим сроком поверки | . |  |  |  |
|  |  |  |  | Приборы учета электроэнергии | соответствуют Постановлению Правительства Российской Федерации № 442 от 04.05.2012 «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии». Приборы учета подключены к соответствующим коммуникациям, без видимых повреждений (наличие целостности пломб, отсутствие повреждений корпуса) в исправном рабочем состоянии с действующим сроком поверки |  |  |  |  |
|  |  |  |  | Требования энергетической эффективности бытовых энергопотребляющих устройств. | Наличие класса энергетической эффективности не ниже первых двух наивысших классов, согласно Постановлению Правительства РФ от 31.12.2009 №1221 " Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности товаров, работ, услуг при осуществлении закупок для обеспечения государственных и муниципальных нужд". |  |  |  |  |
|  |  |  |  | Датчики пожарной сигнализации. | Наличие установленных автономных дымовых пожарной извещателей |  |  |  |  |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

Приложение № 2

к контракту № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2025г.

**ФОРМА**

***(заполняется в процессе приемки-передачи жилого***

***помещения)***

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ)**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202 г.

Управление по капитальному строительству администрации города Троицка Челябинской области, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили акт о нижеследующем:

**Участник долевого строительства** и **Застройщик** на основании внутреннего осмотра жилого помещения: квартиры, расположенной в многоквартирном доме \_\_\_\_\_ этажного дома, находящегося по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, установили, что данные Помещения соответствуют следующим характеристикам:

1. Благоустроены, пригодны для проживания, отвечают санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», в действующих редакциях.
2. Имеют в наличии систему отопления, централизованное электроснабжение, водопровод, канализацию, установленные сантехнические приборы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ плиту с \_\_\_\_\_\_ конфорками и духовым шкафом, не требующие ремонта.
3. Выполнена чистовая отделка жилых помещений:

3.1. Установленные окна –

3.2. Входная дверь-

3.3. Межкомнатные двери-

3.4. Напольное покрытие-

3.5. Отделка потолков-

3.6. Отделка стен комнат и коридора-

3.7. Отделка стен с/узла –

3.8. Отделка полов с/узла-

3.9. Остекление балконов (лоджий) при их наличии–

1. Имеют в наличии поверенные приборы индивидуального учета горячей и холодной воды, электроэнергии, которые не требуют установки.

В результате чего во исполнение обязательств по Контракту от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ на приобретение жилых помещений (благоустроенных квартир) путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в соответствии со спецификацией, **Застройщик** передает, а **Участник долевого строительства** принимает в собственность жилые помещения:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ комнатную квартиру № \_\_\_\_\_\_\_\_ (строительный), общей проектной площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., находящуюся на \_\_\_\_\_-м этаже**, входящие в состав многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

На момент подписания настоящего акта вышеуказанное жилые помещение не обременено правами третьих лиц, не находятся под арестом, не являются предметом спора, не являются объектом обеспечения иска в суде, никому не продано и не заложено, не является объектом каких-либо договоров, в том числе предварительных, аренды, хранения.

Настоящий акт приема-передачи жилого помещения составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 (один) из которых находятся у Участника долевого строительства, по 1 (одному) – у Застройщика и в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /** |

Приложение № 3

к контракту № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2025г.

План объектов долевого строительства (в соответствии с ч. 4 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ)

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /** |

Приложение № 4

к контракту № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2025г.

*ОБРАЗЕЦ*

Уведомление об открытии специального эскроу-счета

Реквизиты Контракта: №, дата и предмет;

Эскроу-агент: \_\_\_, место нахождения: \_\_\_; адрес электронной почты: \_\_\_, номер телефона: \_\_\_\_\_;

Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(Наименование Участника долевого строительства)

Бенефициар: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(Наименование Застройщика)

Депонируемая сумма в размере цены контракта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей\_\_\_ копеек;

Реквизиты специального эскроу-счета\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | |  |  | |  |