ПРОЕКТ

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА (муниципальный контракт)

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Российская Федерация Ростовская область «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025г.

г. Белая Калитва

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое далее «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и АДМИНИСТРАЦИЯ БЕЛОКАЛИТВИНСКОГО РАЙОНА именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей(-его) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые «СТОРОНЫ»на основании протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Идентификационный код закупки 253614200536561420100100040384120412) заключили настоящий договор (муниципальный контракт) (далее — договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является приобретение жилого помещения путем инвестирования бюджетных средств, в строительство жилого дома, расположенного на земельном участке общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ м2, с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, категория земельного участка - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ этап строительства.

1.2. Местоположение Дома на земельном участке приведено в Приложении №1 к настоящему договору.

1.3. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный жилой дом, получить разрешение на ввод в эксплуатацию этого дома и после полной уплаты Участником долевого строительства установленной настоящим договором цены передать определенный настоящим договором объект долевого строительства в собственность Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.4. Многоквартирный жилой дом является \_\_\_ этажным домом, строительство которого будет проводиться по следующему строительному адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Дом).

1.4.1. Основные характеристики Дома в соответствии с проектной документацией:

- Общая площадь Дома - \_\_\_\_\_;

- Материал наружных стен и поэтажных перекрытий - \_\_\_\_\_;

- Класс энергоэффективности - \_\_\_\_ сейсмостойкости - \_\_\_\_.

После ввода Дома в эксплуатацию, ему будет присвоен постоянный почтовый адрес.

1.5. Во всех отношениях с Застройщиком, вытекающих из настоящего договора, Участник долевого строительства выступает как солидарный кредитор и(или) должник соответственно.

* 1.6. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании: разрешения на строительство \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*указываются наименование и реквизиты документа, подтверждающего соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающего Застройщику право осуществлять строительство*);

- проектной декларации, размещенной в\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*указывается правоустанавливающий документ Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Дома, в состав которого будет входить объект долевого строительства*)

1.7. Срок ввода Дома в эксплуатацию – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Застройщик вправе исполнить обязательство по вводу Дома в эксплуатацию досрочно.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объект долевого строительства – Квартира № \_\_\_\_\_ состоит из \_\_\_ жилых комнат, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м., расположена на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_ этажного \_\_\_\_\_ квартирного жилого дома, Дома, (далее – Квартира). Описание (подробная характеристика) Квартиры приведено в п. 4.1.3. Договора. План расположения Квартиры на этаже и самой Квартиры приведены в Приложении №1 к Договору. Номер Квартиры является предварительным и может измениться на момент получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Установленная настоящим пунктом проектная площадь Квартиры является общей площадью квартиры, то есть включает в себя площадь жилых комнат и площадь подсобных и прочих помещений.

2.2. Фактическая общая площадь Квартиры и иные линейные и объемные характеристики Квартиры, определенные на основании технической инвентаризации Дома организацией, осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, могут отличаться от проектной площади и иных линейных и объемных характеристик Квартиры, установленных настоящим договором и приложениями к нему.

При этом для целей настоящего договора фактической общей площадью Квартиры считается определенная на основании технической инвентаризации общая площадь Квартиры.

2.3. При фактическом изменении площади Квартиры, более запланированной в рамках настоящего договора, излишняя площадь Квартиры оплате Участником долевого строительства не подлежит, и передается Застройщиком безвозмездно.

2.4. При фактическом изменении площади квартиры менее запланированной, Застройщик производит возврат Участнику долевого строительства денежных средств в размере стоимости недостающей площади передаваемой квартиры.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. «Участник долевого строительства» для приобретения Квартиры перечисляет на счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(№ счета, наименование банка, фирменное наименование банка, место нахождения и адрес банка, адрес электронной почты банка, номер телефона банка*), денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС \_\_\_\_\_\_[[1]](#footnote-1) в счет оплаты 33,0 (Тридцати трех) кв.м.

Финансирование осуществляется из средств областного бюджета в рамках реализации государственной программы Ростовской области от 26.06.2020 № 539 «О порядке обеспечения жилыми помещениями и расходования субвенций на осуществление полномочий по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа в возрасте от 18 до 23 лет, а так же детей, находящихся под опекой (попечительством)», и на основании договора, заключенного между Министерством строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области и Администрацией Белокалитвинского района «О предоставлении субвенций на осуществление государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» от 15.01.2025 года № 4-ДС.

3.2. Оплата «Участником долевого строительства» осуществляется путем перечисления суммы договора на счет, указанный в п. 3.1. договора, в течение тридцати дней с момента регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, но не позднее «31» декабря 2025 года.

Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке в порядке предусмотренном [статьей 15.5](consultantplus://offline/ref=0A6F8BA2905680D319CC4F8EF731AF36C6D03DE65EE43A96268E4EFAE0E4D79FCF48F287EC170A3CED6F98C7E020966DBCF2453544449A96I9E0H) Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=4461179F46314E924976B81F9009020B6843D158820C286A902F0C5E0FD8D9E6EA2953ABA7B1CB2B823A408E1578771A10DE75AEBFe4tDH) Российской Федерации.

Оплата цены договора производится на специальный эскроу счет, открытый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу. Заключаемому между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (Эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств (Цены настоящего Договора), в целях их перечисления Застройщику. На следующих условиях:

Депонент: (организационно-правовая форма) ;

Бенефициар: (организационно-правовая форма) ;

Эскроу-агент: (организационно-правовая форма) , ИНН: , БИК: , корр. счет: , адрес места нахождения: , адрес электронной почты: , номер телефона: Сумма депонирования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;

Срок условного депонирования денежных средств: «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (п. 1.1. настоящего Договора);

- сведения из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства в отношении Объекта долевого строительства;

- сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации

Депонированная сумма, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;

- расторжение настоящего Договора по соглашению сторон или в судебном порядке;

- односторонний отказ одной из сторон от исполнения настоящего Договора.

До наступления указанных в настоящем пункте случаев, ни Заказчик - Участник долевого строительства (Депонент), ни Застройщик (Бенефициар) не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает Бенефициар.

Обязанность Участник долевого строительства - Участника долевого строительства по уплате обусловленной настоящим Договором Цены считается исполненной с момента поступления денежных средств в размере Цены настоящего Договора на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ.

4.1. «Застройщик» обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство многоквартирного Дома, и сдать Дом в эксплуатацию до 01.09.2026 г. После сдачи Дома в эксплуатацию передать «Участнику долевого строительства» в указанном доме Квартиру.

4.1.2. Передать Квартиру «Участнику долевого строительства» в срок не позднее 30.09.2026 года.

4.1.3. На момент передачи Участнику долевого строительства квартира должна находится в следующем состоянии и комплектации:

- установленная входная дверь;

- установлены окна из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- стены \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- потолки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- на полу стяжка в соответствии с проектом, настил чистового покрытия - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- разводка по квартире медным электрическим проводом до поэтажного электрощита без подключения, с установкой отключающего устройства, прибора учета в щите на площадке, в квартире устанавливаются электророзетки, электровыключатели;

- водопровод холодной и горячей воды, с разводкой из полипропиленовых напорных армированных труб, с установкой приборов учета, канализация из полипропиленовых труб;

- установлены сантехнические приборы и оборудование (фаянс и смесители);

- установлены радиаторы отопления в помещениях и полотенцесушитель в ванной комнате;

- укомплектована \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ напольной плитой.

4.1.4. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными в полном объеме после ввода в установленном порядке жилого дома в эксплуатацию, подписания акта приема-передачи Квартиры и передачи документации, необходимой для государственной регистрации права собственности «Участнику долевого строительства».

4.1.5. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» по настоящему договору Квартира считается находящейся в залоге у «Участника долевого строительства» с момента государственной регистрации настоящего договора.

4.1.6. Обеспечивать Участнику долевого строительства возможность контроля за ходом выполнения работ, в том числе беспрепятственного допуска его представителей на Объект долевого строительства в сопровождении представителей Застройщика с учетом соблюдения требований безопасности нахождения на территории строящегося объекта для ознакомления с ходом строительства, с предварительным письменным предупреждением не менее чем за 2 (два) дня до даты предполагаемого посещения объекта.

4.2. «Участник долевого строительства» обязуется:

4.2.1. Оплатить предусмотренную договором цену, в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. Квартира приобретается для последующего предоставления г**ражданке Науменко Софии Константиновне.**

4.2.3. В течение 15-ти календарных дней со дня приемки от «Застройщика» Квартиры и предоставления «Застройщиком» всех необходимых документов для оформления права муниципальной собственности на Квартиру подать в уполномоченный государственный орган все необходимые документы для осуществления государственной регистрации права муниципальной собственности на Квартиру.

4.2.4. Взять на себя расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

4.3. Застройщик формирует с использованием единой информационной системы, подписывает усиленной электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени Застройщика, и размещает в единой информационной системе документ о приемке.

Документ о приемке должен содержать:

1) включенные в Договор идентификационный код закупки, наименование, место нахождения Застройщика, наименование объекта закупки, место поставки жилого помещения, информацию о Застройщике, предусмотренную [пп. "а"](consultantplus://offline/ref=0EA07C27B2351D92AAF11D37E62A593E754E3B8254AF7204FEA2AA6500BD1455E92B82F24C77E820D820A6D32796AAB66C9B578A7C17g5cEL), ["г"](consultantplus://offline/ref=0EA07C27B2351D92AAF11D37E62A593E754E3B8254AF7204FEA2AA6500BD1455E92B82F24C77E720D820A6D32796AAB66C9B578A7C17g5cEL) и ["е" ч. 1 ст. 43](consultantplus://offline/ref=0EA07C27B2351D92AAF11D37E62A593E754E3B8254AF7204FEA2AA6500BD1455E92B82F24C76EF20D820A6D32796AAB66C9B578A7C17g5cEL) Федерального закона № 44-ФЗ, единицу измерения поставленного жилого помещения;

2) наименование жилого помещения;

3) наименование страны происхождения жилого помещения;

4) информацию о количестве поставленных жилых помещений;

5) стоимость исполненных Застройщиком обязательств, предусмотренных Договором, с указанием цены за единицу поставленного жилого помещения;

6) иную информацию с учетом требований, установленных Правительством Российской Федерации.

К документу о приемке могут прилагаться документы, которые считаются его неотъемлемой частью в соответствии с [п. 2 ч. 13 ст. 94](consultantplus://offline/ref=0EA07C27B2351D92AAF11D37E62A593E754E3B8254AF7204FEA2AA6500BD1455E92B82F24673EC20D820A6D32796AAB66C9B578A7C17g5cEL) Федерального закона № 44-ФЗ.

4.4. Документ о приемке, подписанный Застройщиком, не позднее одного часа с момента его размещения в единой информационной системе в соответствии с [п. 4.3](file:///C:\Users\zakupki1\AppData\Local\Temp\7zO45261536\ПРОЕКТ%20Контракта.docx#Par0) настоящего Договора автоматически с использованием единой информационной системы 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 единой информационной системе в соответствии с часовой зоной, в которой расположен Участник долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства в срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней, следующих за днем поступления документа о приемке в соответствии с [п. 4.3](file:///C:\Users\zakupki1\AppData\Local\Temp\7zO45261536\ПРОЕКТ%20Контракта.docx#Par9) настоящего Договора, осуществляет одно из следующих действий:

1) подписывает усиленной электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени Участника долевого строительства, и размещает в единой информационной системе документ о приемке;

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

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

В случае создания приемочной комиссии не позднее 20 (двадцати) рабочих дней, следующих за днем поступления документа о приемке в соответствии с [п. 4.3](file:///C:\Users\zakupki1\AppData\Local\Temp\7zO45261536\ПРОЕКТ%20Контракта.docx#Par9) настоящего Договора:

1) члены приемочной комиссии подписывают усиленными электронными подписями поступивший документ о приемке или формируют с использованием единой информационной системы, подписывают усиленными электронными подписями мотивированный отказ от подписания документа о приемке с указанием причин такого отказа. При этом, если приемочная комиссия включает членов, не являющихся работниками Участника долевого строительства, допускается осуществлять подписание документа о приемке, составление мотивированного отказа от подписания документа о приемке, подписание такого отказа без использования усиленных электронных подписей и единой информационной системы;

2) после подписания членами приемочной комиссии в соответствии с [пп. 1 п. 4.6.](file:///C:\Users\zakupki1\AppData\Local\Temp\7zO45261536\ПРОЕКТ%20Контракта.docx#Par15) настоящего Договора документа о приемке или мотивированного отказа от подписания документа о приемке Участник долевого строительства подписывает документ о приемке или мотивированный отказ от подписания документа о приемке усиленной электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени Участника долевого строительства, и размещает их в единой информационной системе. Если члены приемочной комиссии в соответствии с [пп. 1 п. 4.6](file:///C:\Users\zakupki1\AppData\Local\Temp\7zO45261536\ПРОЕКТ%20Контракта.docx#Par15) настоящего Договора не использовали усиленные электронные подписи и единую информационную систему, Участник долевого строительства прилагает подписанные ими документы в форме электронных образов бумажных документов.

4.7. Документ о приемке, мотивированный отказ от подписания документа о приемке не позднее одного часа с момента размещения в единой информационной системе в соответствии с настоящим Договором направляются автоматически с использованием единой информационной системы Застройщику. Датой поступления Застройщику документа о приемке, мотивированного отказа от подписания документа о приемке считается дата размещения документа о приемке, мотивированного отказа в единой информационной системе в соответствии с часовой зоной, в которой расположен Застройщик.

4.8. В случае получения мотивированного отказа от подписания документа о приемке Застройщикец вправе устранить причины, указанные в таком мотивированном отказе, и направить аю документ о приемке в порядке, предусмотренном настоящим [Договором](consultantplus://offline/ref=0EA07C27B2351D92AAF11539F72A593E7E41368355A22F0EF6FBA66707B24B42EE628EF04F75ED288725B3C27F9AA8AB729A48967E155Eg9c3L).

4.9. Датой приемки жилого помещения считается дата размещения в единой информационной системе документа о приемке, подписанного Участником долевого строительства.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За невыполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Контракту Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

5.3. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения «Застройщиком» обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных договором, устанавливается штраф в размере: 10 процентов цены контракта (этапа).

5.4. За каждый факт неисполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных договором, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных договором, размер штрафа устанавливается в размере 1000 рублей (цена договора не превышает 3 млн. рублей).

5.5. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного договором, в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены договора, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных договором и фактически исполненных Застройщиком.

5.6. В случае просрочки исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных договором, Застройщик вправе потребовать уплаты пени, начисляемой в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки исполнения обязательств, предусмотренных договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательств.

5.7. За каждый день просрочки исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного п. 6.11.5. Договора, начисляется пеня в размере, определенном в порядке, установленном в соответствии с п. 5.5. настоящего договора.

5.8. Общая сумма начисленных штрафов за ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства или Застройщиком обязательств, предусмотренных договором, не может превышать цену договора.

5.9. Применение штрафных санкций не освобождает стороны от выполнения принятых обязательств.

5.10. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы или по вине другой стороны.

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

5.12. Применение штрафных санкций не освобождает стороны от выполнения принятых обязательств. Сторона, намеревающаяся взыскать санкции, установленные п.п. 5.3 – 5.6 настоящего Договора, обязана направить претензионное письмо другой Стороне, на которое последняя обязана в течение 5-ти (пять) рабочих дней ответить.

5.13. В случае если Участник долевого строительства понес убытки вследствие ненадлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору, Застройщик обязан возместить такие убытки Участнику долевого строительства независимо от уплаты неустойки.

6.ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности (аренды) на указанный земельный участок;

- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Дом.

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

6.3. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

6.4. Если до заключения Застройщиком Договора с первым Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 6.1 Договора, было передано в залог в качестве обеспечения иных обязательств Застройщика, привлечение Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства допускается в случае обеспечения Застройщиком исполнения своих обязательств по Договору поручительством или при одновременном соблюдении следующих условий:

1) залогодержателем имущества, указанного в п. 6.1 Договора, является банк;

2) от указанного выше залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, а также согласие на прекращение права залога в случае подписания Сторонами передаточного акта.

6.5. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 6.1 Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком Застройщику на строительство Дома, в состав которого входит Квартира (объект долевого строительства).

6.6. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Квартиры право залога, возникшее на основании Договора, не распространяется на Дом.

6.7. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации в действующей на момент заключения Договора редакции и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Законом.

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

1) наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства.

6.9. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 6.8 Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

6.10. В соответствии с требованиями ст. 23.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ст.10 Федерального закона № 218-ФЗ от 29.07.2017 «Обязательные отчисления (взносы) застройщиков в компенсационный фонд» Застройщик обязан внести размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд, который составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены настоящего договора участия в долевом строительстве, указанной в п. 1.3 настоящего договора, на номинальный счет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд), не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора.

6.11. Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства обеспечение исполнения обязательств по настоящему договору в форме независимой гарантии, выданной в соответствии с требованиями законодательства или внесением денежных средств на счет, на котором учитываются операции со средствами, поступающими Участнику долевого строительства в размере \_\_\_\_% начальной (максимальной) цены контракта. Способ обеспечения исполнения контракта определяется участником закупки, с которым заключается контракт, самостоятельно.

6.11.1. Срок действия независимой гарантии должен превышать предусмотренный Договором срок исполнения обязательств, которые должны быть обеспечены такой гарантией, не менее чем на один месяц.

6.11.2. В случае если Застройщиком в качестве обеспечения обязательств по договору будут внесены денежные средства на счет Участника долевого строительства, факт передачи денежных средств в размере обеспечения исполнения настоящего договора должен подтверждаться платежным поручением с отметкой банка об оплате (квитанцией в случае наличной формы оплаты).

6.11.3. Денежные средства возвращаются Застройщику Участником долевого строительства при условии надлежащего выполнения Застройщиком всех своих обязательств по настоящему договору в течение пятнадцати дней со дня выполнения им в полном объеме обязательств по договору.

6.11.4. В том случае, если по каким, либо причинам обеспечение исполнения обязательств по настоящему договору перестало быть действительным, закончило свое действие или иным образом перестало обеспечивать выполнение Застройщиком своих обязательств по настоящему договору, Застройщик обязуется в течение 10 рабочих дней предоставить Участнику долевого строительства иное (новое) надлежаще оформленное обеспечение исполнения договора на тех же условиях и в том же размере, указанном в настоящем договоре.

6.11.5. В случае отзыва в соответствии с законодательством Российской Федерации у банка, предоставившего независимую гарантию в качестве обеспечения исполнения контракта, лицензии на осуществление банковских операций Застройщик обязан предоставить новое обеспечение исполнения договора не позднее одного месяца со дня надлежащего уведомления Участником долевого строительства Застройщика 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 от 05.04.2013 №44-ФЗ.

6.11.6. В ходе исполнения договора Застройщик вправе предоставить Участнику долевого строительства обеспечение исполнения договора, уменьшенное на размер выполненных обязательств, предусмотренных договором, взамен ранее предоставленного обеспечения исполнения договора. При этом может быть изменен способ обеспечения исполнения договора.

6.12. Обеспечение может быть удержано Участником долевого строительства во всех случаях неисполнения или ненадлежащего выполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору, в том числе: для взыскания неустойки, а также убытков, не покрытых неустойкой.

7. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

7.1. Гарантийный срок для использования Квартиры составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года и исполняется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартиры в Доме.

7.2. Наличие недостатков и сроки их устранения фиксируются двухсторонним актом обнаружения недостатков.

7.3. При отказе Застройщика от составления или подписания акта обнаружения недостатков для их подтверждения Участник долевого строительства назначает квалификационную экспертизу, которая составляет соответствующий акт по фиксированию недостатков и их характер, что не исключает право сторон обратиться в арбитражный суд по данному вопросу.

7.4. Ущерб, нанесенный в результате работ на объекте третьему лицу по вине Застройщика, компенсируется Застройщиком. Застройщик во всех случаях принимает срочные меры по ликвидации нанесенного ущерба, даже тогда, когда соответствующие затраты несет Участник долевого строительства.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств, но не позднее 31.12.2026 г.

8.2. Участник долевого строительства вправе принять решение об одностороннем отказе от исполнения договора по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации для одностороннего отказа от исполнения отдельных видов обязательств. До принятия решения об одностороннем отказе Участник долевого строительства проводит экспертизу выполненной Застройщиком работы в соответствии с требованиями ст. 95 Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О Контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

8.3. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией (без снижения качества выполнения работ) и условиями Договора и взаиморасчетов со сторонами фактические расходы Застройщика окажутся меньше суммы долевого взноса, то экономия Застройщика (ст. 710 ГК РФ) остается в распоряжении Застройщика, а Застройщик сохраняет право на оплату работ по цене Договора.

8.4. В ходе исполнения договора Застройщик вправе предоставить Участнику долевого строительства обеспечение исполнения договора, уменьшенное на размер выполненных обязательств, предусмотренных Договором, взамен ранее предоставленного обеспечения исполнения договора. Размер выполненных обязательств подтверждается составлением акта, подписанного обеими сторонами. При этом может быть изменен способ обеспечения исполнения договора.

8.5. Настоящий договор может быть изменен, дополнен или прекращен по письменному соглашению сторон.

8.6. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ. В случае изменения законодательства РФ, затрагивающего обязательства, вытекающие из настоящего договора, Стороны руководствуются той редакцией законов и нормативно-правовых актов, которые действовали на момент заключения настоящего договора, либо подписывают в установленном порядке дополнительные соглашения к настоящему договору.

8.7. Настоящий Договор составлен в 3-х (трех) подлинных экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон настоящего Договора, третий экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. СПОРЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

9.1. Все споры и разногласия по настоящему договору стороны решают путем переговоров.

В случае невозможности урегулирования разногласий, они подлежат разрешению в судебном порядке.

Участник долевого строительства с проектной декларацией ознакомлен:

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

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Участник долевого строительства**  Администрация Белокалитвинского района  Адрес: 347042, Ростовская область, г. Белая Калитва, ул. Чернышевского, д.8  Телефон (86383) 25-6-47, 26-9-32  ИНН 6142005365  КПП 614201001  Лицевой счет 03583100170  Казначейский счет 03231643606060005800  ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ БАНКА РОССИИ//УФК по Ростовской области, г. Ростов-на-Дону  ЕКС 40102810845370000050  БИК 016015102  ОКТМО 60606000  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Приложение к контракту от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ДОМА (СХЕМАТИЧНО)

по строительному адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ЗАСТРОЙЩИК УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

1. *В случае если Застройщик не является плательщиком НДС, указать НДС не облагается; также сумма, подлежащая уплате 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 заказчиком.* [↑](#footnote-ref-1)