

Контракт №

на приобретение жилого помещения в многоквартирном доме путем участия в долевом строительстве

г.Егорьевск, Московская область

«-----» ----- 2018 года

«Участник долевого строительства», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Жилстрой» (ООО «Жилстрой») (ОГРН 1065011003672; 140304, Московская обл., Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Антипова, дом 54), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Вяльшева Геннадия Константиновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 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); Гражданского кодекса Российской Федерации, заключили настоящий Контракт (далее – Контракт) о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Контракта

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Контрактом срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом с подводящими сетями и благоустройством прилегающей территории, по строительному адресу: Московская область, городской округ Егорьевск, г. Егорьевск, пер. Нечаевский, д. 3а, (далее – «многоквартирный дом») на земельном участке с кадастровым номером 50:30:0010413:50, площадью 3000 кв.м, из категории земель населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, по адресу: Московская область, городской округ Егорьевск, г. Егорьевск, пер. Нечаевский, уч. 3 А и после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 настоящего Контракта, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Контрактом цену и принять указанные объекты долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2 Объектом долевого строительства по настоящему Контракту является жилое помещение (далее – Квартира), общей площадью **30,42** кв. м. (без учета лоджий) однокомнатная квартира № 36, расположенная в подъезде № 2 на 3 этаже, входящую в состав многоквартирного дома.

Площадь Квартиры определена в соответствии с проектной документацией и является ориентировочной.

Предварительное описание Квартиры соответствует проектной документации и указано в Описании Объектов долевого строительства (Приложение № 2 к настоящему Контракту):

Общая площадь Квартиры – **30,42** квадратных метра (общая площадь Квартиры состоит из суммы площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в данном жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас).

Расположение Квартиры указано в поэтажном (поквартирном) плане (Приложение №1 к настоящему Контракту).

1.3. Окончательное описание Квартиры производится Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором расположена

приобретаемая Квартира, и отражается в передаточном акте Объекта долевого строительства (Квартиры) (Приложение № 3 к настоящему Контракту).

Фактическая площадь Квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с техническим планом многоквартирного дома, в котором расположена Квартира.

1.4. По окончании строительства многоквартирный дом, указанный в пункте 1.1 настоящего Контракта, должен соответствовать требованиям, установленным СНиП 31-01-2003. «Здания жилые многоквартирные», качеству Квартиры должно соответствовать условиям настоящего Контракта, описанию Объектов долевого строительства, требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения», постановления Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным нормам, правилам и требованиям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, Квартира должна быть благоустроена, иметь чистовую отделку, подключена к тепло -, водо -, электроснабжению, быть пригодной и безопасной для проживания граждан.

1.5. Правовым основанием для заключения настоящего Контракта является:

1.5.1. Разрешение на строительство №RU50-30-11075-2018 от 28.06.2018, выданное Министерством строительного комплекса Московской области.

1.5.2. Договор аренды №018/17 земельного участка от 21.08.2017 года; кадастровый номер земельного участка 50:30:0010413:50. Государственная регистрация договора аренды произведена 07.09.2017; номер регистрации 50:30:0010413:50-50/030/2017-1.

1.5.3. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч.2 ст.3, ст.20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 05.10.2018 №00524-18ИСХ/ЗОСТ, выданное Главным управлением государственного строительного надзора Московской области.

1.5.4. Проектная декларация, опубликованная в сети интернет на сайте Застройщика по адресу www.jilstroy-mo.ru.

Статья 2. Сроки передачи Объектов долевого строительства

2.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру с даты заключения муниципального контракта до «01» декабря 2018 г.

Датой передачи является дата подписания передаточного акта Объекта долевого строительства (Квартиры).

2.2. Одновременно с передачей Квартиры Застройщик передает Участнику долевого строительства все необходимые документы для оформления Квартиры в собственность муниципального образования.

2.3. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

Статья 3. Цена Контракта, сроки и порядок оплаты

3.1. Цена Контракта, то есть сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объектов долевого строительства (далее – общий объем финансирования) устанавливается в размере 1 279 726 рублей 81 копейка (один миллион двести семьдесят девять тысяч семьсот двадцать шесть рублей восемьдесят одна копейка).

3.2. Цена одного квадратного метра общей площади Квартиры установлена в соответствии с Адресной программой Московской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Московской области на 2016-2019 годы» утвержденной постановлением Правительства Московской области от 01.12.2015 №1151/46 (с изменениями, внесенными постановлением Правительства Московской области от 27.02.2018г.) и Муниципальной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в городском округе Егорьевск на 2016-2020 годы» утвержденной постановлением администрации 26.05.2016г. №1100 (с изм. от 18.12.2017г. №36884) и составляет 42 068 рублей 60 копеек (сорок две тысячи шестьдесят восемь рублей шестьдесят восемь копеек). Цена одного метра общей площади Квартиры является твердой и определяется на весь срок исполнения Контракта.

3.3. Участник долевого строительства оплачивает цену Контракта путем перечисления на расчетный счет Застройщика в следующем порядке и сроки: согласно Графику этапов строительства и платежей, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Контракта (Приложение № 4 к настоящему Контракту);

3.3.1. После окончания строительства многоквартирного дома и получения технического плана многоквартирного дома, в котором расположена Квартира, Стороны в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения Участником долевого строительства от Застройщика сообщения о готовности Квартиры к передаче обязаны подписать дополнительное соглашение к настоящему Контракту об изменении общей площади и стоимости Квартиры по следующим правилам расчетов:

- в случае увеличения общей площади жилого помещения относительно общей площади, указанной в п.1.2 настоящего Контракта, ее стоимость не увеличивается и передается Участнику долевого строительства безвозмездно в соответствии с Передаточным актом по форме согласно Приложению № 4 к настоящему Контракту;

- в случае уменьшения общей площади Квартиры более чем на 1 кв.м, её стоимость уменьшается пропорционально такому уменьшению.

3.4. Оплата производится Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика на основании согласованных в настоящем разделе Контракта сроков оплаты без выставления счетов.

3.5. После полного внесения Участником долевого строительства денежных средств Застройщик выдает ему соответствующую справку, подтверждающую исполнение обязательств по оплате.

Статья 4. Права и обязанности Сторон Контракта

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Осуществить строительство (создание) многоквартирного дома, с подводящими сетями и благоустройством прилегающей территории, расположенного по строительному адресу: Московская область, городской округ Егорьевск, г. Егорьевск, пер. Нечаевский, д. 3а, кадастровый номер земельного участка 50:30:0010413:50 в соответствии с условиями настоящего Контракта, в том числе в соответствии с Описанием Объекта долевого строительства, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится Объект долевого строительства, передать Участнику долевого строительства в сроки и на условиях настоящего Контракта Объект долевого строительства по передаточному акту.

4.1.2. В течение действия настоящего Контракта иметь:

- разрешение на строительство многоквартирного дома № RU50-30-11075-201828.06.2018, выданное Министерством строительного комплекса Московской области;

- проектную декларацию, соответствующую требованиям ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных

домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещенную на сайте <http://jilstroy-mo.ru/dokumentyi.html>;

- правоустанавливающие документы на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будет входить Объект долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ;

- иные документы необходимые для исполнения обязательств Застройщика по настоящему Контракту.

4.1.3. Представить Участнику долевого строительства для ознакомления документы, указанные в части 2 статьи 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.1.4. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю информацию о ходе строительства, в том числе проектно-сметную документацию, в объеме, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ.

4.1.5. 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.

4.1.6. По запросу Участника долевого строительства предоставлять информацию обо всех соисполнителях, подрядчиках, заключивших договор или договоры с Застройщиком, цена которого или общая цена которых составляет более чем десять процентов цены настоящего Контракта в сроки, установленные Участником долевого строительства.

4.1.7. Получить в установленном порядке не позднее IV квартала 2018 года разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

4.1.8. После ввода многоквартирного дома, в котором расположена Квартира, в эксплуатацию Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Квартиры с приложением копии акта ввода в эксплуатацию, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Вместе с Квартирой Застройщик передает Участнику долевого строительства копию технического плана многоквартирного дома, в котором расположена квартира, и иную документацию в соответствии с настоящим Контрактом.

4.1.9. Оформить все документы, необходимые для постановки многоквартирного дома на кадастровый учет (в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации), а также оформить документы, необходимые для государственной регистрации права муниципальной собственности на Квартиру (технический план многоквартирного дома) после ввода Застройщиком многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.1.10. На момент передачи Квартиры погасить все задолженности, если таковые имеются, по коммунальным платежам, электроэнергии, иным услугам, связанным с эксплуатацией жилых помещений и передать Участнику долевого строительства документы, подтверждающие такую оплату.

4.1.11. На момент передачи Квартиры выполнить благоустройство прилегающей территории в соответствии с проектной документацией и Описанием Объекта долевого строительства.

4.1.12. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства (создания) многоквартирного дома, в котором расположена Квартира, в соответствии с проектно – сметной документацией и законодательством Российской Федерации.

4.1.13. Обеспечить охрану и содержание Квартиры до момента передачи их Участнику долевого строительства.

4.1.14. В случае изменения реквизитов для перечисления денежных средств и изменения юридического и (или) почтового адресов письменно уведомить об этом Участника долевого строительства.

4.1.15. Результаты отдельного этапа выполненных работ по строительству многоквартирного дома отражать в отчете, размещаемом в единой информационной системе в сфере закупок (далее – Единая информационная система) или до ввода в эксплуатацию указанной системы на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг, в соответствии с требованиями Федерального закона № 44-ФЗ, содержащем информацию об исполнении (частичном исполнении) Контракта, о соблюдении промежуточных и окончательных сроков исполнения Контракта, о ненадлежащем исполнении Контракта и о санкциях, которые применены в связи с нарушением условий Контракта или его неисполнением, об изменении или о расторжении Контракта в ходе его исполнения. К отчету прилагаются заключение по результатам экспертизы отдельного этапа исполнения Контракта и документ о его приеме.

4.1.16. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего Контракта, а также обязанности, которые несет Застройщик как лицо, осуществляющее строительство, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2 Застройщик имеет право:

4.2.1. Требовать от Участника долевого строительства надлежащего исполнения обязанностей, установленных настоящим Контрактом.

4.2.3. Застройщик имеет иные права, установленные настоящим Контрактом и Федеральным законом № 214-ФЗ.

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Оплатить Застройщику обусловленную настоящим Контрактом цену, в объеме и сроки, установленную статьей 3 настоящего Контракта.

4.3.2. Приступить к принятию Квартиры в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления от Застройщика о готовности передачи Квартиры.

4.3.3. В случае отсутствия претензий принять Квартиру по передаточному акту, а при их наличии письменно сообщить об этом Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней.

4.3.4. В случае изменения юридического адреса письменно сообщить об этом Застройщику.

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

4.4.1. Знакомиться с документами и информацией о проекте строительства предусмотренными частью 2 ст. 20 и ст. 21 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.4.2. Знакомиться с ходом строительства Квартиры.

4.4.3. Требовать устранения недостатков качества Квартиры, нарушений условий настоящего Контракта.

4.4.4. Участник долевого строительства имеет иные права, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ.

Статья 5. Сдача – приемка Объектов долевого строительства

5.1. Приемка готового Объекта долевого строительства осуществляется приемочной комиссией, дата проведения которой назначается Застройщиком. В состав комиссии должны входить представители Участника долевого строительства и Застройщика.

5.2. Застройщик в течение 5 (пяти) дней с момента выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию обязан направить для подписания Участнику долевого строительства подписанный со стороны Застройщика передаточный акт Объекта долевого строительства, технический план многоквартирного дома, правоустанавливающие документы на земельный участок, разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, и иные документы, необходимые для регистрации права муниципальной

собственности городского округа Егорьевск Московской области на Квартиру, согласно законодательству Российской Федерации.

5.3. В передаточном акте Объекта долевого строительства указывается техническое состояние Квартиры на момент подписания акта, передаваемая техническая документация на Квартиру и установленное в ней оборудование.

5.4. При обнаружении Участником долевого строительства недостатков Объектов долевого строительства Сторонами составляется акт обнаружения недостатков, в котором фиксируется перечень дефектов (недостатков) и сроки их устранения Застройщиком. Для составления акта обнаружения недостатков Стороны совместно или любая из Сторон вправе привлечь экспертную организацию - независимого эксперта в данной области. При отказе (уклонении) Застройщика от подписания указанного акта, в нем делается отметка об этом, и акт подписывается Участником долевого строительства и экспертной организацией.

5.5. Застройщик обязан устранить все обнаруженные недостатки за свой счет в сроки, указанные в акте обнаружения недостатков, обеспечив при этом сохранность Объекта долевого строительства или их части, в которой производится устранение недостатков, а также находящегося там оборудования, и несет ответственность за их утрату, повреждение или недостачу.

5.6. В случае если по результатам рассмотрения отчета, содержащего выявленные недостатки и необходимые доработки, Участником долевого строительства будет принято решение об устранении Застройщиком недостатков/выполнении доработок в надлежащем порядке и в установленные сроки, а также в случае отсутствия у Участника долевого строительства запросов касательно представления разъяснений в отношении выполненных работ (оказанных услуг), Участник долевого строительства принимает выполненные работы и подписывает 2 (два) экземпляра передаточного акта Объектов долевого строительства, один из которых направляет Застройщику в порядке и сроки, предусмотренные в пункте 5.2 Контракта.

5.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Подписание Участником долевого строительства акта приема-передачи считается его согласием на прекращение залога права аренды на земельный участок и построенного на этом земельном участке многоквартирного дома.

Статья 6. Гарантии качества Объектов долевого строительства

6.1 Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема передачи на объект долевого строительства. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

Статья 7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, установленных Контрактом, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями Контракта.

7.2. Ответственность Заказчика:

7.2.1. в случае просрочки исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных Контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных Контрактом, Поставщик вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней);

7.2.2. пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Заказчиком обязательства, предусмотренного Контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Контрактом срока исполнения обязательства. Пеня устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы;

7.2.3. штрафы начисляются за ненадлежащее исполнение Заказчиком обязательств, предусмотренных Контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных Контрактом.

За каждый факт неисполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных Контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных Контрактом, размер штрафа устанавливается в виде фиксированной суммы 1 000 (одна тысяча) рублей 00 (ноль) копеек;

7.2.4. общая сумма начисленной неустойки (штрафов, пени) за ненадлежащее исполнение Заказчиком обязательств, предусмотренных Контрактом, не может превышать Цену Контракта.

7.3. Ответственность Поставщика:

7.3.1. в случае просрочки исполнения Поставщиком обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных Контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Поставщиком обязательств, предусмотренных Контрактом, Заказчик направляет Поставщику требование об уплате неустоек (штрафов, пеней);

7.3.2. пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Поставщиком обязательства, предусмотренного Контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Контрактом срока исполнения обязательства, и устанавливается 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 Поставщиком;

7.3.3. штрафы начисляются за неисполнение или ненадлежащее исполнение Поставщиком обязательств, предусмотренных Контрактом, за исключением просрочки исполнения Поставщиком обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных Контрактом;

7.3.4. за каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Поставщиком обязательств, предусмотренных Контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных Контрактом, размер штрафа устанавливается в виде фиксированной суммы 38 391 (тридцать восемь тысяч триста девяносто один) рубль 80 (восемьдесят) копеек (за исключением случаев, предусмотренного подпунктом 7.3.4.1 пункта 7.3 Контракта), что составляет 3 (три) % цены контракта.

7.3.4.1 за каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Поставщиком обязательства, предусмотренного Контрактом, которое не имеет стоимостного выражения, размер штрафа устанавливается в виде фиксированной суммы 1 000 (одна тысяча) рублей 00 (ноль) копеек;

7.3.5. общая сумма начисленной неустойки (штрафов, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение Поставщиком обязательств, предусмотренных Контрактом, не может превышать Цену Контракта.

7.4. 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.

Статья 8. Обеспечение исполнения обязательств

8.1. Исполнение Контракта обеспечено банковской гарантией, выданной банком и соответствующей требованиям статьи 45 Федерального закона № 44-ФЗ, на сумму 64 307,88 руб. (шестьдесят четыре тысячи триста семь рублей 88 копеек), определенную в соответствии с Федеральным законом № 44-ФЗ, что составляет 5 (пять) процентов начальной (максимальной) цены Контракта.

8.2. Обеспечение исполнения Контракта, если Застройщиком не исполнены, ненадлежащее исполнены обязательства по Контракту, распространяется на обязательства по уплате неустойки (штрафа, пени), предусмотренных Контрактом, убытков, понесенных Участником долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств по Контракту, и в случае если такие неустойка (штраф, пени), убытки не уплачены Застройщиком в добровольном порядке на основании соответствующего требования Участника долевого строительства в срок, установленный пунктом 11.3 Контракта, обращаются Участником долевого строительства ко взысканию во внесудебном порядке.

8.3. В ходе исполнения Контракта Застройщиком вправе предоставить Участнику долевого строительства обеспечение исполнения Контракта, уменьшенное на размер выполненных обязательств, предусмотренных Контрактом, взамен ранее предоставленного обеспечения исполнения Контракта. При этом может быть изменен способ обеспечения исполнения Контракта.

8.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ обеспечивается:

- участием Застройщика в Фонде защиты прав граждан – участников долевого строительства;
- залогом в порядке, предусмотренном статьей 13 Федерального закона № 214-ФЗ.

Статья 9. Срок действия Контракта. Расторжение Контракта.

9.1. Контракт вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до 31.12.2018 г.

9.2. Прекращение (окончание срока действия) настоящего Контракта влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает Стороны от гарантийных обязательств, предусмотренных разделом 6 настоящего Контракта, и ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Контракта.

9.3. Настоящий Контракт может быть расторгнут:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- в случае одностороннего отказа Стороны Контракта от исполнения Контракта в соответствии с действующим законодательством.

9.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения Контракта, указанная в части 2 статьи 103 Федерального закона № 44-ФЗ информация о Контракте должна быть направлена Заказчиком в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий правоприменительные функции по кассовому обслуживанию исполнения бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, для размещения в Реестре контрактов.

Статья 10. Односторонний отказ от исполнения Контракта

10.1. Участник долевого строительства вправе принять решение об одностороннем отказе от исполнения Контракта в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в следующих случаях:

1) нарушение Застройщиком предусмотренного Графиком этапов строительства и платежей срока выполнения работ по его вине более чем на 60 дней, а также прекращения или приостановления строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Контрактом срок Объекта долевого строительства не будут переданы Участнику долевого строительства;

2) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Контрактом срок передачи на 60 дней;

3) неисполнение Застройщиком требования Участника долевого строительства устранить недостатки результата работ в срок, установленный в акте обнаружения недостатков, а также обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ;

4) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства, или иное существенное нарушение условий Контракта Застройщиком;

5) аннулирование свидетельства о допуске к работам, лишаящее Застройщика права на производство работ по Контракту;

6) установление факта предоставления Застройщиком недостоверной банковской гарантии;

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

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

9) наличие у Застройщика задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает 25% (двадцать пять процентов) балансовой стоимости активов Застройщика по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период, при условии, что Застройщик не обжалует наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.2. Участник долевого строительства обязан в течение 10 дней принять решение об одностороннем отказе от исполнения Контракта, если в ходе исполнения Контракта установлено, что Застройщик не соответствует установленной документацией о закупке требованиям к участникам закупки или предоставил недостоверную информацию о своем соответствии таким требованиям, что позволило ему стать победителем в процедуре определения поставщика.

10.3. Действия Сторон при одностороннем отказе от исполнения настоящего Контракта регулируются требованиями Федерального закона № 44-ФЗ и статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

10.4. Расторжение Контракта влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает от ответственности за неисполнение договорных обязательств, которые имели место до расторжения Контракта.

10.5. Застройщик в случае расторжения настоящего Контракта по основаниям, предусмотренным настоящим Контрактом, а также ч. 1 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ, обязан возвратить Участнику долевого строительства всю сумму денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора в сроки, указанные в ч. 2 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

Статья 11. Обстоятельства непреодолимой силы

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

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Контракта отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Контракту, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и органов местного управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Контракта; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Контракту, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

11.5. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Стороны права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Контракту.

Статья 12. Прочие условия

12.1. Изменение условий настоящего Контракта осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 44-ФЗ и Федеральным законом № 214-ФЗ.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему Контракту должны быть совершены в письменной и электронной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.3. Недействительность какого-либо условия настоящего Контракта не влечет за собой недействительность прочих его условий.

12.4. В случае расторжения настоящего Контракта в одностороннем порядке Сторона, принявшее решение об одностороннем расторжении, направляет уведомление о расторжении Контракта, в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ. Контракт будет считаться расторгнутым через десять дней с даты надлежащего уведомления другой Стороны об одностороннем отказе от исполнения Контракта.

12.5. Настоящий Контракт составлен в 3 (х) экземплярах. Все экземпляры имеют равную юридическую силу по одному для каждой из сторон и один для регистрирующего органа.

13. Особые условия

13.1. Стороны при исполнении Контракта:

составляют в виде электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – электронные документы), первичные учетные документы и иные документы, которыми оформляются:

поставка Товара, а также отдельные этапы поставки Товара (далее - отдельный этап исполнения контракта), включая все документы, предоставление которых предусмотрено в целях осуществления приемки поставленного Товара, а также отдельных этапов исполнения Контракта;

результаты такой приемки;

оплата поставленного Товара, а также отдельных этапов исполнения Контракта;

заключение дополнительных соглашений;

направление требования об уплате неустоек (штрафов, пеней);

осуществляют обмен электронными документами посредством использования Портала исполнения контрактов Единой автоматизированной системы управления закупками Московской области (далее – ПИК ЕАСУЗ) в соответствии с Регламентом электронного документооборота Портала исполнения контрактов Единой автоматизированной системы управления закупками Московской области (далее – Регламент, приложение 4 к Контракту).

13.2. Для работы в ПИК ЕАСУЗ Стороны Контракта:

назначают должностных лиц, уполномоченных за организацию и осуществление электронного документооборота в соответствии с разделом контракта «Особые условия» (далее – уполномоченные должностные лица);

обеспечивают получение усиленной квалифицированной электронной подписи в аккредитованных удостоверяющих центрах, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, на уполномоченных должностных лиц, подписывающих документы при исполнении Контракта;

обеспечивают регистрацию в ПИК ЕАСУЗ и в ЭДО ПИК ЕАСУЗ в соответствии с Регламентом;

обеспечивают необходимые условия для осуществления электронного документооборота в ПИК ЕАСУЗ и в ЭДО ПИК ЕАСУЗ;

используют для подписания в ЭДО ПИК ЕАСУЗ электронных документов усиленную квалифицированную электронную подпись.

13.3. Стороны признают, что используемые в ПИК ЕАСУЗ электронные документы имеют равную юридическую силу с документами на бумажных носителях информации, подписанными собственноручными подписями уполномоченных должностных лиц и оформленными в установленном порядке.

13.4. Электронные документы, полученные Сторонами друг от друга при исполнении контракта, не требуют дублирования документами, оформленными на бумажных носителях информации.

13.5. В случае сбоя в работе ПИК ЕАСУЗ и (или) ЭДО ПИК ЕАСУЗ (описание сбоя содержится в Регламенте), не позволяющего осуществлять обмен электронными документами при исполнении Контракта, Стороны осуществляют оформление и подписание документов на бумажных носителях информации в сроки, предусмотренные Контрактом.

После возобновления работы ПИК ЕАСУЗ и (или) ЭДО ПИК ЕАСУЗ Сторона, ответственная за составление (оформление) документа, направляет с использованием ПИК ЕАСУЗ Стороне, в адрес которой должен быть направлен соответствующий документ, сопроводительное письмо, подписанное усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица, с приложением копии в электронной форме (скан-образа) документа, подписанного Сторонами на бумажном носителе информации.

Сторона, получившая в ПИК ЕАСУЗ указанное сопроводительное письмо, осуществляет проверку сведений, содержащихся в сопроводительном письме и приложенной к нему копии в электронной форме (скан-образа) документа, на предмет их соответствия подписанному документу на бумажном носителе информации, и по результатам проверки

подписывает данное сопроводительное письмо усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица либо отказывается от его подписания в порядке, предусмотренном Регламентом.

13.6. Перечень электронных документов, которыми обмениваются Стороны при исполнении Контракта с использованием ПИК ЕАСУЗ, содержится в приложении 3 к Контракту.

13.7. Получение доступа к ПИК ЕАСУЗ, а также использование ЭДО ПИК ЕАСУЗ, в том числе в целях осуществления электронного документооборота при исполнении Контракта, для Сторон осуществляется безвозмездно.

Статья 14. Приложения к Контракту

Приложениями к настоящему Контракту являются:

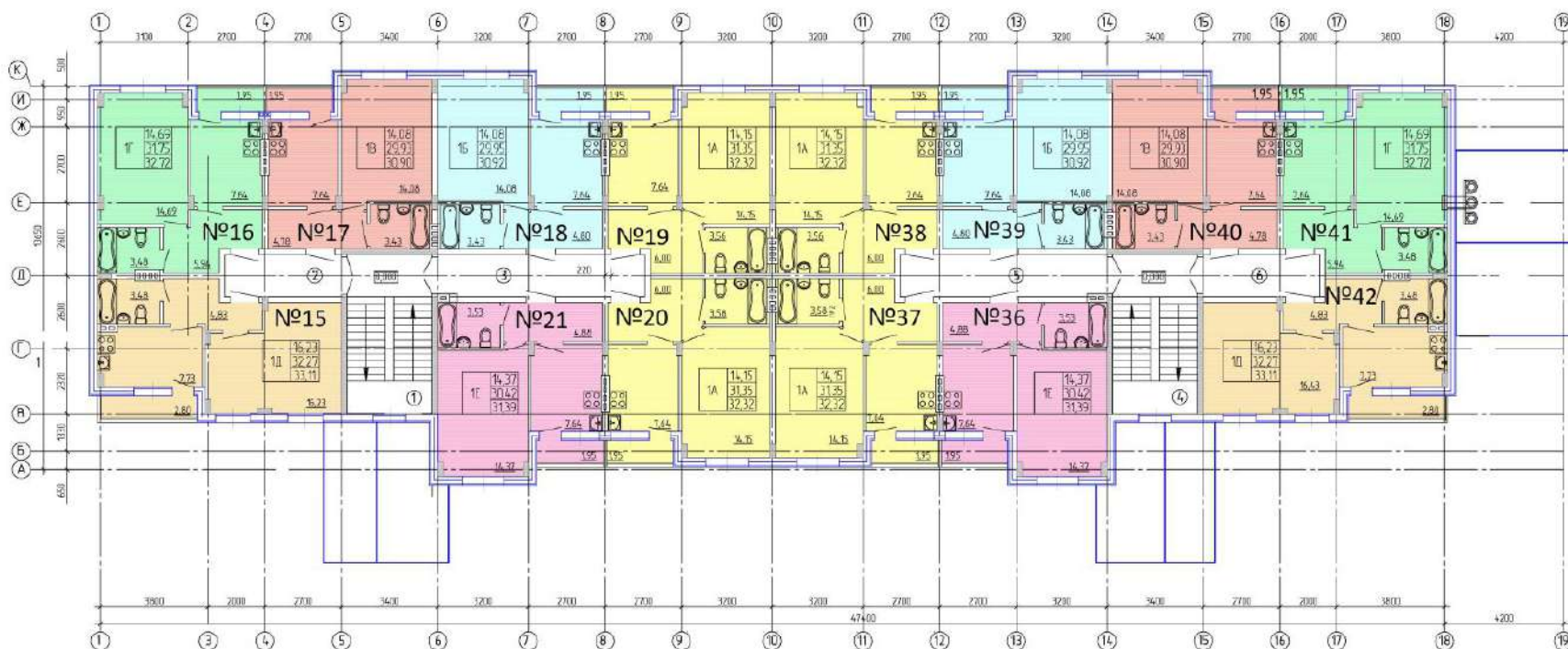
1. поэтажные (поквартирные) планы.
2. Описание Объекта долевого строительства
3. Передаточный акт
4. График этапов строительства и платежей

Статья 15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Участник долевого строительства:	ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью «Жилстрой»
	Почтовый адрес: Россия, 140304, Московская область, г.Егорьевск, ул.Антипова, д.54 Юридический адрес: Россия, 140304, Московская область, г.Егорьевск, ул.Антипова, д.54 Тел. +7(926)3879642
	ИНН: 5011025655 КПП: 501101001 ОГРН: 1065011003672 <i>Реквизиты:</i> р/с 40702810640000044876 к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 ПАО Сбербанк, г.Москва
Участник долевого строительства: _____ () «__» _____ 2018 г.	Застройщик: Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Жилстрой» _____ (Г.К. Вялышев) «__» _____ 2018 г. М.П.

Поэтажный (поквартирный) план

План 3-го этажа



Участник долевого строительства:

Застройщик:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Жилстрой»

_____ (Г.К. Вяльшев)

«__» _____ 2018 г.

М.П.

Описание Объекта долевого строительства

Город Егорьевск, пер. Нечаевский; строительный адрес: Московская область, городской округ Егорьевск, г. Егорьевск, пер. Нечаевский, д. 3а, корпус -, владение - секция -, подъезд 2, этаж 3, будущий номер помещения 36.

Расположение относительно лифта – лифт не предусмотрен, лестницы - квартира расположена по левую сторону от лестницы. Примерная площадь 30,42 кв.м. Высота потолков 2,7 м.

Техническое состояние на момент сдачи соответствует проектной документации, техническим и градостроительным регламентам.

Общая площадь квартиры 30,42 кв.м. (без учета лоджий).

Требуемые качественные, технические и функциональные характеристики квартир

Качественные, технические и функциональные характеристики
(потребительские свойства)

	Характеристика	Значение
1	Площадь квартиры (общая)	30,42
	Количество комнат	1
	Площадь комнат	14,37
	Площадь кухни	7,64
2	Состояние полов:	
	а) санузлы, ванные комнаты	Покрытие из керамической плитки
	б) комната, кухня, прихожая	Покрытие из линолеума с отделкой плинтусов
3	Потолки	
	а) жилые комнаты, кухня, прихожая	покраска
	б) санузел, ванная комната	покраска
4	Стены:	
	а) санузлы, ванные комнаты.	покраска
	б) комната, кухня, прихожая.	Оклейка стен обоями
5	Двери: входная	деревянная с врезным замком и ручками, откосы оштукатурены и окрашены краской
	Межкомнатные	Деревянные, откосы обнличены, окраска откосов краской
6	Окна	В наличии, деревянные
7	Сантехническое оборудование, газовое оборудование, электрическое оборудование	Наличие установленного унитаза- компакт с сидением, Наличие установленного умывальника, Наличие установленной ванны стальной эмалированной со смесителем, Наличие установленного Полотенцесушителя, Наличие установленной мойки со смесителем, Разводка трубопроводов ХВС, ГВС и канализации из труб, Наличие вентиляционных решеток, Наличие установленных одно- и двухклавишных выключателей во всех помещениях квартиры, Наличие установленных розеток во всех помещениях квартиры, Наличие установленных плафонов (санузел, ванная), подвесного крюка и выпуска проводки для светильников

		(комнаты, коридор, кухня), Наличие установленной газовой плиты, Скрытая электрическая проводка в квартире
8	Наличие приборов учета	Наличие подключенных приборов учета к системам ХВС, ГВС, Наличие подключенных счетчиков холодной и горячей воды, Наличие установленного электрического щита со счетчиком и автоматами

Требования к благоустройству прилегающей к многоквартирному дому территории:

- Предусмотрено устройство проездов, тротуаров, площадок с резиновым покрытием.

Со всех сторон здания предусмотрены парковки для легкового автотранспорта общей вместительностью 42 машино-места, в том числе 4 машино-места для маломобильных групп населения (из которых 2 машино-места доступны для инвалидов группы мобильности М4).

- Устройство детской и спортивной площадок с размещением малых архитектурных форм (скамейки, урны, игровые элементы).

- Предусмотрена площадка для размещения мусоросборников.

- Газоны засеиваются семенами многолетних трав, с последующей высадкой кустарников и деревьев, разбиваются цветники. При устройстве газонов, прилегающих к проездам и тротуарам, предусмотрена подсыпка плодородным грунтом слоем 0,20 м.

- Предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения по участку к зданию.

- Электроосвещение прилегающей территории предусмотрено светильниками с лампами, устанавливаемыми на проектируемых ж/б опорах. Подключение выполняется от существующей системы управления уличным освещением г.о. Егорьевска и выполняется путем подвески самонесущих изолированных проводов по проектируемым опорам.

Участник долевого строительства:

Застройщик:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Жилстрой»

_____ (Г.К. Вялышев)

«__» _____ 2018 г.

М.П.

**Передаточный акт
Объекта долевого строительства (Квартиры)**

г. _____

от « ____ » _____ 20__ г.

(наименование органа местного самоуправления или казенного учреждения муниципального образования)

действующий от имени _____,
наименование муниципального образования

именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице _____,
действующего на основании _____ и _____ именуемый в дальнейшем
«Застройщик», в лице _____, действующего (ей) на основании _____
с другой стороны, в соответствии с законодательством Российской Федерации и в
соответствии с Контрактом № _____ от «__» _____ (далее - Контракт)
составили и подписали настоящий акт о нижеследующем:

Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в _____
собственность _____ жилое помещение (квартиру), общей площадью ____ кв. м в
том числе жилой – ____ кв.м., в том числе площадь, переданная безвозмездно -
_____ кв.м., согласно техническим планом, выданного _____,
расположенную по адресу: _____

Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в _____
собственность _____ жилое помещение (квартиру) в соответствующем Контрактом
техническом состоянии на момент подписания настоящего акта.

Участник долевого строительства удовлетворен качественным состоянием квартиры,
осмотрел ее до подписания настоящего акта, каких-либо дефектов и недостатков, о которых
Участнику долевого строительства не было сообщено, он не обнаружил.

Застройщик и Участник долевого строительства не имеют друг к другу претензий по
срокам и порядку передачи квартиры, оплаты её стоимости, а также надлежащему
исполнению иных обязательств по Контракту.

На момент подписания акта оплата по Контракту произведена полностью.

Участник долевого строительства

Застройщик

« ____ » _____ 20__ г.
М.П.

« ____ » _____ 20__ г.
М.П.

График этапов строительства и платежей

Участник долевого строительства:

Застройщик:
Генеральный директор Общества с
ограниченной ответственностью «Жилстрой»
_____ (Г.К. Вяльшев)
«__» _____ 2018 г.
М.П.