Приложение 1

к приказу Управления государственного заказа Ненецкого автономного округа от \_\_\_.\_\_\_.2017 № \_\_\_

«Об утверждении типового контракта на участие в долевом строительстве»

**Контракт № \_\_\_**

**на участие в долевом строительстве**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. (место заключения)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Заказчик, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя), действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(документ, подтверждающий полномочия), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (для юридических лиц указываются полное наименование, организационно-правовая форма, основной государственный регистрационный номер (ОГРН), место нахождения; для индивидуальных предпринимателей - фамилия, имя, отчество, основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП), именуемый в дальнейшем Застройщик, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя), действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые Стороны и каждый в отдельности Сторона, в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Федеральный закон), Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон 214-ФЗ) заключили \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Контракт) о нижеследующем:

Раздел I

**Предмет Контракта**

1. В соответствии с Контрактом Застройщик обязуется в предусмотренный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) в соответствии с Техническим заданием (Приложение № 1 к Контракту) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее объект)[[1]](#footnote-1) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Заказчику, а Заказчик обязуется уплатить обусловленную Контрактом цену и принять объект при наличии разрешения на ввод его в эксплуатацию.

2. Работы должны выполняться Застройщиком в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, технических регламентов, СНиП, ГОСТ, ГОСТ Р, СанПиН, иными нормами и правилами, предусмотренными для данного вида работ.

Права Застройщика на строительство объекта для Заказчика подтверждаются следующими документами:

- разрешение на строительство от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- правоустанавливающие документы на земельный\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участок\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- проектной декларацией \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- иными документами, оформляемыми и получаемыми Застройщиком в установленном порядке.

Основные характеристики объекта, (размер, состав, план, месторасположение и т.д., в соответствии с Законом 214-ФЗ), определены в Приложении №1 к настоящему Контракту, которое является его неотъемлемой частью.

Определенная в Приложении № 1 к настоящему Контракту площадь объекта является проектной и при технической регистрации может быть изменена в сторону увеличения без изменения цены Контракта.

Застройщик гарантирует, что в отношении объекта, отсутствуют обременения, условия настоящего Контракта соответствуют информации, включённой в проектную декларацию.

Раздел II

**Цена Контракта**

3. Цена Контракта включает в себя расходы на уплату налогов, сборов, страхование, иные обязательные платежи и расходы, необходимые для надлежащего исполнения Застройщиком Контракта связанные с государственной регистрацией Контракта, завершением строительства, подключением к сетям инженерно-технического обеспечения и получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также иные расходы Застройщика, связанные с исполнением Контракта, в том числе предусмотренные частью 1 статьи 18 Закона 214-ФЗ.

4. Цена Контракта является твердой, определяется на весь срок исполнения Контракта и не может изменяться за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом и Контрактом.

5. Цена Контракта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей\_\_\_ копеек, *в том числе НДС по ставке \_\_% -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.[[2]](#footnote-2)*

Сумма, подлежащая уплате физическому лицу, уменьшается на размер налоговых платежей, связанных с оплатой Контракта, в случае заключения Контракта с физическим лицом, за исключением индивидуального предпринимателя или иного занимающегося частной практикой лица.

6. Цена Контракта может быть снижена по соглашению Сторон без изменения предусмотренного Контрактом объема работ, качества выполняемых работ и иных условий Контракта. При этом Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Контракту.[[3]](#footnote-3)

7. По предложению Заказчика предусмотренный Контрактом объем работ может быть увеличен или уменьшен, но не более чем на 10 % (десять процентов) путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Контракту. При этом по соглашению Сторон допускается изменение, с учетом положений бюджетного законодательства Российской Федерации, цены Контракта пропорционально дополнительному объему работ исходя из установленной цены единицы работы, но не более чем на 10 % (десять процентов) цены Контракта. При уменьшении предусмотренного Контрактом объема работ Стороны Контракта обязаны уменьшить цену Контракта исходя из цены единицы работы.[[4]](#footnote-4)

Раздел III

**Сроки выполнения работ и порядок расчетов**

8. Работы по созданию объекта, предусмотренного Контрактом, выполняются в срок, установленный настоящим разделом *и Календарным планом (Приложение № 2 к Контракту)[[5]](#footnote-5)*.

9. Срок передачи готового к эксплуатации объекта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Застройщик передаёт готовый объект не позднее \_\_\_ дней после получения, в установленном порядке, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

10. Застройщик, по согласованию с Заказчиком, может досрочно сдать объект.

11. Датой выполнения Застройщиком работ, являющихся предметом Контракта, считается дата подписания Сторонами (без претензий) акта приёмки объекта.

**Вариант 1.**

12. Оплата по Контракту осуществляется безналичным расчётом путём перечисления Заказчиком денежных средств на расчётный счёт Застройщика, указанный в Контракте. В случае изменения расчётного счёта Застройщик обязан в письменной форме сообщить об этом Заказчику с указанием новых реквизитов расчётного счёта, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента указанных изменений. В противном случае все риски, связанные с перечислением Заказчиком денежных средств на указанный в Контракте счёт, несёт Застройщик.

**Вариант 2.**

12. Оплата по Контракту осуществляется безналичным расчётом путём перечисления Заказчиком денежных средств по реквизитам отдельного счета Застройщика, открытого в банке, осуществляющем банковское сопровождение контракта. В случае изменения расчётного счёта Застройщик обязан в письменной форме сообщить об этом Заказчику с указанием новых реквизитов расчётного счёта, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента указанных изменений. В противном случае все риски, связанные с перечислением Заказчиком денежных средств на указанный в Контракте счёт, несёт Застройщик.[[6]](#footnote-6)

**Вариант 1.**

13. Оплата работ по Контракту производится Заказчиком одним платежом в полном объеме в течение \_\_\_ дней[[7]](#footnote-7) с даты подписания уполномоченными представителями Сторон акта приемки объекта без претензий, на основании счета и счета-фактуры (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

**Вариант 2.**

13. Оплата работ по Контракту производится Заказчиком, в следующие сроки и размерах:

- \_\_\_ процентов от суммы, указанной в пункте 5 Контракта, уплачивается в течение 10 (десяти) рабочих дней после ввода объекта в эксплуатацию, передачи Заказчику по акту приёмки объекта подписанному Сторонами и выставления счёта и счета-фактуры (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

- \_\_\_ процентов от суммы, указанной в пункте 5 Контракта уплачивается в течение 10 (десяти) рабочих дней, на основании выставленного Застройщиком счёта и счета-фактуры (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации), после государственной регистрации объекта и получения Заказчиком выписки(ок) из Единого государственного реестра прав (далее – выписка(и) из ЕГРП).

**Вариант 3.**

13. Оплата работ по Контракту производится Заказчиком, в следующие сроки и размерах:

- \_\_\_процентов от суммы, указанной в пункте 5 Контракта, уплачивается в течение 10 (десяти) рабочих дней после государственной регистрации Контракта и выставления Застройщиком счёта и счета-фактуры (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

- \_\_\_процентов от суммы, указанной в пункте 5 Контракта, уплачивается в течение 10 (десяти) рабочих дней после ввода объекта в эксплуатацию, передачи Заказчику по акту приёмки объекта подписанному Сторонами и выставления счёта и счета-фактуры (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

- \_\_\_ процентов от суммы, указанной в пункте 5 Контракта уплачивается в течение 10 (десяти) рабочих дней, на основании выставленного Застройщиком счёта и счета-фактуры (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации), после государственной регистрации объекта и получения Заказчиком выписки(ок) из ЕГРП.

Раздел IV

**Порядок сдачи-приемки объекта**

14. Приёмка объекта осуществляется в соответствии с Федеральным законом и Контрактом.

15. Застройщик после выполнения всех обязательств по созданию объекта, предусмотренных Контрактом, Техническим заданием направляет Заказчику соответствующее уведомление, акт приёмки объекта (в 2-х экземплярах) с приложением к нему соответствующей документации, предусмотренной условиями Контракта и Технического задания. В акте указываются основные характеристики объекта, техническое состояние на момент подписания акта, передаваемая техническая документация на объект и установленное на объекте оборудование, а также иная информация по усмотрению сторон. К акту приёмки прилагается инструкция по эксплуатации объекта, которая является неотъемлемой частью акта.

16. Заказчик приступает к приёмке объекта не позднее 7 рабочих дней со дня получения уведомления и предусмотренной Контрактом документации.

17. Приёмка осуществляется Заказчиком в течение \_\_\_ дней с момента получения уведомления и документации. При отсутствии замечаний Заказчик, в тот же срок, подписывает акт приёмки объекта и направляет один экземпляр акта Застройщику.

18. При обнаружении недостатков при приёмке объекта, либо ошибок в представленных Застройщиком документах, Заказчик в течение срока, указанного в пункте 17 Контракта, направляет Застройщику мотивированный отказ от приемки объекта.

19. В случае отказа Заказчика от приёмки объекта, Стороны подписывают двусторонний акт с указанием перечня доработок и сроков их выполнения. Указанный акт должен быть подписан в течение двух рабочих дней с момента получения Застройщиком мотивированного отказа Заказчика от приёмки. В случае неявки Застройщика для подписания акта в указанный срок или отказа Застройщика от подписания акта, Заказчик подписывает данный акт в одностороннем порядке.

20. В ходе приемки Заказчик обязан провести экспертизу выполненных работ в части их соответствия условиям Контракта. Экспертиза проводится Заказчиком своими силами или к ее проведению могут привлекаться эксперты, экспертные организации на основании контрактов, заключенных в соответствии с Федеральным законом.

Раздел V

**Права и обязанности Сторон**

21. Застройщик обязан:

1) *в течение десяти дней после дня заключения Контракта направить Заказчику на согласование* *Календарный план;* [[8]](#footnote-8)

2) в срок не позднее десяти рабочих дней после дня заключения Контракта, совместно с Заказчиком, подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявление о государственной регистрации Контракта. Застройщик к заявлению, указанному в настоящем пункте, в соответствии с законодательством Российской Федерации обязан приложить документы, необходимые для государственной регистрации контракта, в том числе документы, предусмотренные статьями 15.1 или 15.2 Закона 214-ФЗ;

3) не менее чем за месяц до наступления срока передачи объекта, направить уведомление в адрес Заказчика об окончании всех работ и готовности объекта к сдаче с приложением соответствующей документации;

4) передать Заказчику объект, в состоянии, соответствующем условиям Контракта, технического задания, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

5) представить Заказчику вместе с актом приемки объекта, документы необходимые для регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав;

6) осуществить все необходимые действия, связанные с технической инвентаризацией для государственной регистрации объекта;

7) устранить недостатки, выявленные при приёмке объекта в срок указанный в мотивированном акте;

8) осуществлять строительный контроль за выполнением строительно-монтажных работ, согласно статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) использовать при строительстве сертифицированные строительные конструкции и материалы (подтверждающие документы (сертификаты, декларации соответствия хранить не менее 5 лет);

10) ежемесячно предоставлять Заказчику информацию о ходе строительства;

11) обеспечить в ходе работ выполнение необходимых мероприятий по технике безопасности, рациональному использованию территории, охране окружающей среды, зелёных насаждений и земли, при необходимости, установить временное освещение, изготовить информационно-наглядные материалы по всем вопросам использования данного объекта;[[9]](#footnote-9)

12) немедленно проинформировать Заказчика об обстоятельствах, препятствующих надлежащему исполнению обязательств по Контракту;

13) привлекать к исполнению Контракта субподрядчиков из числа субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций (далее - субподрядчики СМП и СОНКО) в объеме \_\_\_ процентов[[10]](#footnote-10) от цены контракта. Перечень работ, выполненных субподрядчиками СМП и СОНКО, и их стоимость Застройщик указывает в отчетной документации, предоставляемой Заказчику по результатам выполненных работ в порядке, установленном Контрактом;[[11]](#footnote-11)

14) в срок не более 5 рабочих дней со дня заключения договора с субподрядчиком СМП и СОНКО представить Заказчику:

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

копию договора (договоров), заключенного с субподрядчиком СМП и СОНКО, заверенную Застройщиком;[[12]](#footnote-12)

15) в случае замены субподрядчика СМП и СОНКО на этапе исполнения Контракта на другого субподрядчика СМП и СОНКО представлять Заказчику документы, указанные в подпункте 14 пункта 21 настоящего Контракта, в течение 5 дней со дня заключения договора с новым субподрядчиком СМП и СОНКО;[[13]](#footnote-13)

16) в течение 10 рабочих дней со дня оплаты Застройщиком выполненных обязательств по договору с субподрядчиком СМП и СОНКО представлять Заказчику следующие документы:

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

копии платежных поручений, подтверждающих перечисление денежных средств Застройщиком субподрядчику СМП и СОНКО - в случае если договором, заключенным между Застройщиком и привлеченным им субподрядчиком СМП и СОНКО предусмотрена оплата выполненных обязательств до срока оплаты поставленных товаров, выполненных работ, оказанных услуг, предусмотренного Контрактом, заключенным с Заказчиком (в ином случае указанный документ представляется Заказчику дополнительно в течение 5 дней со дня оплаты Застройщиком обязательств, выполненных субподрядчиком СМП и СОНКО);[[14]](#footnote-14)

17) оплачивать поставленные субподрядчиком СМП и СОНКО товары, выполненные работы (ее результаты), оказанные услуги, отдельные этапы исполнения договора, заключенного с таким субподрядчиком СМП и СОНКО в течение 30 дней с даты подписания Застройщиком документа о приемке товара, выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги, отдельных этапов исполнения договора;[[15]](#footnote-15)

18) нести гражданско-правовую ответственность перед Заказчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение условия о привлечении к исполнению Контракта субподрядчиков СМП и СОНКО в том числе:

за представление документов, указанных в подпунктах 14 – 16 пункта 21 настоящего Контракта, содержащих недостоверные сведения, либо их непредставление или представление таких документов с нарушением установленных сроков;

за непривлечение субподрядчиков СМП и СОНКО в объеме, установленном в Контракте.[[16]](#footnote-16)

19) нести ответственность перед Заказчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, привлеченными для исполнения Контракта субподрядчиками.[[17]](#footnote-17)

20) предоставить Заказчику информацию (копия контракта/договора, копия свидетельства о регистрации юридического лица, копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, копия документа, подтверждающая полномочия лица, подписавшего указанные контракты/договоры, оригинал выписки из ЕГРЮЛ, выданной не позднее, чем за шесть месяцев до даты заключения контракта/договора с субподрядчиком и т.д.) обо всех субподрядчиках, заключивших договор или договоры с Застройщиком, цена которого или общая цена которых составляет более чем 10 процентов цены Контракта. Вышеуказанная информация должна быть предоставлена Заказчику Застройщиком в течение 10 дней с момента заключения последним договора с субподрядчиком.

За непредставление информации, указанной в настоящем пункте, Заказчик взыскивает с Застройщика пеню в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены договора, заключенного Застройщиком с субподрядчиком. Пеня подлежит начислению за каждый день просрочки исполнения такого обязательства.

В случае непредставления Заказчику указанной в настоящем пункте информации Застройщиком информация об этом размещается в единой информационной системе. Непредставление указанной информации Застройщиком не влечет за собой недействительность заключенного Контракта по данному основанию.[[18]](#footnote-18)

21) передать Заказчику инструкцию по эксплуатации объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция).

22. Застройщик вправе:

1) требовать оплаты Заказчиком в порядке и на условиях, установленных Контрактом;

2) получать от Заказчика и/или его представителей необходимые пояснения, уточнения, разъяснения, информацию в связи с выполнением работ по Контракту;

3) привлекать субподрядчиков для выполнения работ, являющихся предметом Контракта.[[19]](#footnote-19)

Для выполнения работ по Контракту Застройщик имеет право привлекать третьих лиц исключительно на основе договоров субподряда; [[20]](#footnote-20)

4) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения субподрядчиком СМП и СОНКО, обязательств, предусмотренных договором, заключенным с Застройщиком, осуществлять замену субподрядчика СМП и СОНКО, с которым ранее был заключен договор, на другого субподрядчика СМП и СОНКО.[[21]](#footnote-21)

23. Заказчик обязан:

1) принять объект на условиях, предусмотренных Контрактом;

2) своевременно осуществлять финансовые расчёты с Застройщиком на условиях, предусмотренных Контрактом;

3) исполнять иные обязанности, предусмотренные Контрактом и приложениями к нему;

4) осуществлять контроль за выполнением Застройщиком условий Контракта в соответствии с законодательством Российской Федерации;

5) принять решение об одностороннем отказе от исполнения Контракта, если в ходе исполнения Контракта установлено, что Застройщик не соответствует установленным в извещении и документации о закупке требованиям или предоставил недостоверную информацию о своем соответствии таким требованиям, что позволило ему стать победителем.

24. Заказчик вправе:

1) требовать от Застройщика надлежащего исполнения обязательств в соответствии с Контрактом, а также требовать своевременного устранения выявленных недостатков;

2) требовать от Застройщика предоставления надлежащим образом оформленной отчётной документации и сдачи объекта, в состоянии, соответствующем условиям Контракта, технического задания, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

3) запрашивать у Застройщика информацию о ходе, состоянии выполняемых работ;

4) давать обязательные для Застройщика указания о необходимости учёта конкретных (специфических) обстоятельств, условий, возникающих при выполнении работ (в том числе отдельных видов работ), исходя из особенностей предмета Контракта;

5) привлечь Застройщика к участию в деле по иску, предъявленному к Заказчику третьим лицом в связи с недостатками выполненных работ.

Раздел VI

**Гарантийные обязательства**

25. Гарантии качества распространяются на все конструктивные элементы и работы, выполненные на объекте. Застройщик обеспечивает качество работ в соответствии с Техническим заданием, проектной документацией, действующими строительными нормами и правилами, инструкциями, стандартами и другим нормативными документами.

Застройщик гарантирует соответствие объекта указанным в проектной документации показателям и возможность нормальной эксплуатации объекта на протяжении гарантийного срока, а также несет ответственность за отступления от них.

26. Гарантийный срок:

1) на объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, составляет \_\_\_\_[[22]](#footnote-22) со дня передачи объекта;

2) на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта, \_\_\_\_[[23]](#footnote-23) года со дня подписания акта приемки.

27. В случае обнаружения в течение гарантийного срока недостатков (дефектов), Застройщик обязан устранить их за свой счет в согласованные с Заказчиком сроки. Для участия в составлении акта, фиксирующего выявленные дефекты, согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан в течение 2-х дней с даты получения письменного извещения Заказчика о выявленных дефектах направить своего представителя. Гарантийный срок на объект в этом случае продлевается соответственно на период устранения недостатков (дефектов). При отказе Застройщика от составления или подписания акта Заказчик составляет односторонний акт на основе заключения независимой экспертизы, привлекаемой им за счет средств Застройщика.

28. Гарантии не распространяются на недостатки (дефекты), если Застройщик докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Заказчиком или третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Заказчику инструкции.

29. При письменном отказе Застройщика от выполнения гарантийных обязательств или в случае, если в течение 10 календарных дней со дня составления акта об обнаруженных недостатках (дефектах), от Застройщика не получен письменный ответ на предложение осуществить гарантийный ремонт объекта, Заказчик вправе привлечь к осуществлению гарантийного ремонта третьих лиц с возмещением расходов за счет Застройщика.

30. За нарушение сроков и/или неисполнения гарантийных обязательств Застройщик несёт ответственность в соответствии с условиями Контракта.

Раздел VII

**Ответственность Сторон**

31. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Контракту Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями Контракта.

32. В случае просрочки исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных Контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком своих обязательств, Застройщик вправе потребовать от Заказчика уплату неустоек (штрафов, пеней). Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного Контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Контрактом срока исполнения обязательства в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату уплаты пени, от не уплаченной в срок суммы.

33. За ненадлежащее исполнение Заказчиком обязательств по Контракту, за исключением просрочки исполнения обязательств, штраф устанавливается в виде фиксированной суммы в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_% цены Контракта, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.[[24]](#footnote-24)

34. В случае просрочки выполнения Застройщиком обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных Контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего выполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных Контрактом, Заказчик направляет Застройщику требование об уплате неустойки (пени, штрафа).

Пеня начисляется за каждый день просрочки выполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного Контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Контрактом срока исполнения обязательства, и устанавливается Контрактом в размере, определенном в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 ноября 2013 г. № 1063, но не менее чем одна трехсотая действующей на дату уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены Контракта, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных Контрактом и фактически выполненных Застройщиком, и определяется по формуле:

П = (Ц - В) x С,

где: Ц - цена Контракта; В - стоимость фактически исполненного в установленный срок Застройщиком обязательства по Контракту, определяемая на основании документа о приемке выполненных работ (в том числе отдельных этапов исполнения Контракта); С - размер ставки. Размер ставки определяется по формуле:

,

где:  - размер ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации на дату уплаты пени, определяемый с учетом коэффициента К; ДП - количество дней просрочки. Коэффициент К определяется по формуле:

,

где: ДП - количество дней просрочки; ДК - срок исполнения обязательства по Контракту (количество дней).

При К, равном 0 - 50 процентам, размер ставки определяется за каждый день просрочки и принимается равным 0,01 ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации на дату уплаты пени.

При К, равном 50 - 100 процентам, размер ставки определяется за каждый день просрочки и принимается равным 0,02 ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации на дату уплаты пени.

При К, равном 100 процентам и более, размер ставки определяется за каждый день просрочки и принимается равным 0,03 ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации на дату уплаты пени.

За ненадлежащее выполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных Контрактом, за исключением просрочки выполнения Застройщиком обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных Контрактом, Застройщику устанавливается штраф в виде фиксированной суммы в размере \_\_\_\_\_\_\_\_% цены Контракта, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек. [[25]](#footnote-25)

35. Стороны освобождаются от уплаты штрафа, пени, если докажут, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных Контрактом, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой Стороны.

36. Уплата штрафа, пени не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Контракту.

37. Во всем остальном, что не урегулировано условиями настоящего Контракта, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Раздел VIII

**Банковское сопровождение контракта**

**Вариант 1.**

38. Банковское сопровождение Контракта установлено на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 20.09.2014 № 963 «Об осуществлении банковского сопровождения контрактов» (далее – Постановление), постановления Администрации НАО от 26.06.2014 № 234-п «Об определении случаев осуществления банковского сопровождения контрактов, предметом которых являются поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для обеспечения нужд Ненецкого автономного округа».

Договор о банковском сопровождении должен соответствовать вышеуказанному Постановлению.

Застройщик обязан:

открыть отдельный счет для осуществления расчетов по Контракту
в банке, включенном в предусмотренный статьей 74.1 Налогового кодекса РФ перечень банков, отвечающих установленным требованиям для принятия банковских гарантий в целях налогообложения, а также заключить договор о банковском сопровождении настоящего Контракта, в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней после заключения Контракта;

осуществлять расчеты, связанные с исполнением обязательств по Контракту на отдельном счете, открытом в банке, осуществляющем банковское сопровождение Контракта;

определять в договорах, заключаемых с субподрядчиками, субподрядчиками СМП и СОНКО условия осуществления расчетов в рамках исполнения обязательств по таким договорам на отдельном счете для проведения операций, включая операции в рамках исполнения Контракта, открытом в банке, осуществляющем сопровождение Контракта;

предоставлять Заказчику и банку сведения о привлекаемых им в рамках исполнения обязательств по Контракту субподрядчиках, субподрядчиках СМП и СОНКО (полное наименование субподрядчика, местонахождение субподрядчика (почтовый адрес), телефоны руководителя и главного бухгалтера, идентификационный номер налогоплательщика и код причины постановки на учет).

Заказчик обязан осуществлять расчёты по Контракту с Застройщиком на отдельном счете, открытом в банке, осуществляющем банковское сопровождение Контракта.

**Вариант 2.**

38. Банковское сопровождение Контракта не предусмотрено.[[26]](#footnote-26)

Раздел IX

**Срок действия и порядок расторжения Контракта**

39. Контракт вступает в силу с момента заключения и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Контракту. По окончании действия Контракта обязательства Сторон по Контракту прекращаются, за исключением гарантийных обязательств, обязательств по возмещению убытков и выплате неустойки (штрафа, пеней).

**Вариант 1.**

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

**Вариант 2.**

40. Расторжение Контракта допускается по соглашению Сторон, решению суда.

41. Прекращение действия Контракта не освобождает Стороны от обязанности урегулирования взаимных расчётов.

Раздел X

**Обстоятельства непреодолимой силы**

42. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Контракту, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения Контракта, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить. Доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности является соответствующее письменное свидетельство уполномоченных органов и организаций.

43. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Контракту в силу вышеуказанных причин, должна письменно известить об этом другую Сторону в течение 3 (трех) рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств. Допускается извещение по факсимильной связи с обратным уведомлением о получении сообщения.

44. Неизвещение или несвоевременное извещение другой Стороны, согласно пункту 43 Контракта, влечет за собой утрату права ссылаться на эти обстоятельства.

45. Если обстоятельства, указанные в пункте 42 Контракта, будут длиться более двух календарных месяцев подряд с даты соответствующего уведомления, каждая из Сторон вправе требовать расторжения Контракта без требования возмещения убытков, понесённых в связи с наступлением таких обстоятельств.

Раздел XI

**Порядок урегулирования споров**

46. Стороны принимают все меры к тому, чтобы любые спорные вопросы и разногласия, касающиеся исполнения Контракта, были урегулированы путем переговоров с оформлением совместного протокола урегулирования разногласий. В случае, если соглашение не достигнуто, то разрешение противоречий производится в претензионном порядке.

47. При возникновении между Заказчиком и Застройщиком спора по поводу недостатков результатов выполненной работы или их причин и невозможности урегулирования этого спора переговорами, по требованию любой из Сторон может быть назначена экспертиза. Расходы на экспертизу несёт Сторона, требовавшая назначения экспертизы. В случае установления нарушений Застройщиком условий Контракта или причинной связи между действиями/бездействием Застройщика и обнаруженными недостатками, расходы на экспертизу, назначенную Заказчиком, несёт Застройщик.

48. Все претензии должны предъявляться письменно. Сторона, к которой адресована претензия, должна дать письменный ответ по существу в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты ее получения.

49. Любые споры, не урегулированные во внесудебном порядке, разрешаются Арбитражным судом Архангельской области.

Раздел XII

**Конфиденциальность**

50. Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо ещё способом доступными третьим организациям и лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющих совместную деятельность Сторон в рамках Контракта, иначе как с письменного согласия обеих Сторон или на основании закона.

51. Любой ущерб, причинённый Стороне несоблюдением требований Контракта, подлежит полному возмещению виновной Стороной.

Раздел XIII

**Изменения и дополнения к Контракту**

52. Любые изменения и дополнения к Контракту, не противоречащие законодательству Российской Федерации, оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, подписываются уполномоченными на это лицами Сторон.

53. Все изменения и дополнения к Контракту, подписанные с учетом требований пункта 52 Контракта, являются неотъемлемой частью Контракта.

54. Любое уведомление, которое одна Сторона направляет другой Стороне в соответствии с Контрактом, направляется в письменной форме почтой, нарочным (курьером) или факсимильной связью с последующим представлением оригинала.

55. При заключении и исполнении Контракта изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом.

Раздел XIV

**Обеспечение исполнения обязательств по Контракту**

**Вариант 1.**

56. Обеспечение исполнения Контракта предоставлено Подрядчиком на сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), что составляет \_\_\_ % от начальной (максимальной) цены Контракта, указанной в извещении о проведении закупки, в форме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 (банковская гарантия или передача Заказчику денежных средств)

Срок действия банковской гарантии – по \_\_\_\_\_\_\_ (включительно).[[27]](#footnote-27)

Размер обеспечения исполнения Контракта может быть изменён на основании части 7 статьи 96 Федерального закона в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

В случае внесения денежных средств в качестве обеспечения исполнения Контракта указанные средства возвращаются Подрядчику Заказчиком при условии надлежащего исполнения всех своих обязательств по Контракту в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Заказчиком соответствующего письменного требования Подрядчика. Денежные средства возвращаются на банковский счет, указанный Подрядчиком в этом письменном требовании.

Обеспечение исполнения Контракта обеспечивает следующие обязательства: надлежащее выполнение обязательств, установленных разделами I, III, IV-VII Контракта (за исключением гарантийных обязательств); соблюдение установленных Контрактом сроков выполнения работ; исполнение иных обязательств, предусмотренных Контрактом.

В случае если обеспечение исполнения Контракта осуществляется в форме внесения денежных средств, Заказчик вправе при неисполнении либо ненадлежащем выполнении Подрядчиком обязательства, а также при существенном нарушении Контракта во внесудебном порядке обратить взыскание на подлежащие уплате неустойку (штраф, пени), убытки из денежных средств, внесенных в качестве обеспечения исполнения Контракта.

В случае если обеспечение исполнения Контракта осуществляется в форме безотзывной банковской гарантии, выданной банком, Заказчик вправе при неисполнении либо ненадлежащем исполнении Подрядчиком обязательства, а также при существенном нарушении условий Контракта обратить взыскание на всю сумму, обеспеченную банковской гарантией.

В случае заключения Контракта с казенным учреждением настоящий раздел не применяется.

**Вариант 2.**

56. Обеспечение исполнения обязательств Контрактом не предусмотрено.[[28]](#footnote-28)

Раздел XV

**Заключительные положения**

57. Во всем, что не предусмотрено в Контракте Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Ненецкого автономного округа.

**Вариант 1. Для аукциона в электронной форме**

58. Контракт составлен в электронной форме, подписан электронными подписями Сторон. После заключения Контракта каждая из Сторон вправе перенести его на бумажный носитель без изменения содержания.

**Вариант 2.**

58. Контракт составлен в двух экземплярах, подписан уполномоченными представителями Сторон.

59. Неотъемлемой частью Контракта являются: Техническое задание - Приложение № 1*;* *Календарный план* – *Приложение № 2*[[29]](#footnote-29).

Раздел XVI

**Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон**

Заказчик: Застройщик:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование:Почтовый адрес:Юридический адрес:Контактный телефон:Номер факса:Адрес электронной почты:ИНН:КПП:Р/счет:Л/счет:БИК:

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |
|  (подпись)«\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_ годМ.П. |

 |

|  |
| --- |
| Наименование:Почтовый адрес:Юридический адрес:Контактный телефон:Номер факса:Адрес электронной почты:ИНН:КПП:Р/счет:Л/счет:БИК:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  (подпись) |
| «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_ годМ.П. (при наличии) |

 |

Приложение № 1

к Контракту № \_\_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Техническое задание\***

**на участие в долевом строительстве**

##### *\*Заполняется в**соответствии с требованиями Федерального закона*

|  |  |
| --- | --- |
| от Заказчика\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ М.П. | от Застройщика\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / М.П. (при наличии)  |

Приложение № 2

к Контракту

№\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_20\_\_ г.

**Календарный план \***

*\*Если предусматривается при заключении контракта*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Этапы выполнения работ по строительству объекта | Начало | Окончание | Цена за единицу работы |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  ***- сроки начала выполнения отдельных этапов работ составляются Застройщиком, с учётом срока передачи готового объекта;***  |
|  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| от Заказчика\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. | от Застройщика\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ М.П. (при наличии) |

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

1. Указывается наименование объекта строительства [↑](#footnote-ref-1)
2. НДС выделяется в случае, если Застройщик является плательщиком НДС. [↑](#footnote-ref-2)
3. Если предусмотрено документацией о закупке. Здесь и далее по тексту Контракта, в случае если пункт или подпункт может не указываться, нумерация сохраняется и проставляется фраза «не предусмотрен». [↑](#footnote-ref-3)
4. Если предусмотрено документацией о закупке. [↑](#footnote-ref-4)
5. Указывается, если предусмотрен Календарный план. [↑](#footnote-ref-5)
6. Указывается в случае, если установлено банковское сопровождение контракта. [↑](#footnote-ref-6)
7. Указывается конкретный срок, но не более 30 дней. В случае если в извещении об осуществлении закупки установлено ограничение в отношении участников закупок в соответствии частью 3 статьи 30 Федерального закона, указывается не более 15 рабочих дней. [↑](#footnote-ref-7)
8. Указывается, если Контрактом предусматривается Календарный план. [↑](#footnote-ref-8)
9. Устанавливается по усмотрению Заказчика. [↑](#footnote-ref-9)
10. Указывается конкретный размер, не менее 5 %. [↑](#footnote-ref-10)
11. Данный подпункт устанавливается в случае, если Заказчиком предусмотрено в извещении о закупке привлечение субподрядчиков СМП и СОНКО в соответствии с частью 5 статьи 30 Федерального закона. [↑](#footnote-ref-11)
12. Данный подпункт устанавливается в случае, если Заказчиком предусмотрено в извещении о закупке привлечение субподрядчиков СМП и СОНКО в соответствии с частью 5 статьи 30 Федерального закона. [↑](#footnote-ref-12)
13. Данный подпункт устанавливается в случае, если Заказчиком предусмотрено в извещении о закупке привлечение субподрядчиков СМП и СОНКО в соответствии с частью 5 статьи 30 Федерального закона. [↑](#footnote-ref-13)
14. Данный подпункт устанавливается в случае, если Заказчиком предусмотрено в извещении о закупке привлечение субподрядчиков СМП и СОНКО в соответствии с частью 5 статьи 30 Федерального закона. [↑](#footnote-ref-14)
15. Данный подпункт устанавливается в случае, если Заказчиком предусмотрено в извещении о закупке привлечение субподрядчиков СМП и СОНКО в соответствии с частью 5 статьи 30 Федерального закона. [↑](#footnote-ref-15)
16. Данный подпункт устанавливается в случае, если Заказчиком предусмотрено в извещении о закупке привлечение субподрядчиков СМП и СОНКО в соответствии с частью 5 статьи 30 Федерального закона. [↑](#footnote-ref-16)
17. Устанавливается Заказчиком в случае, если предусмотрено привлечение субподрядчиков. [↑](#footnote-ref-17)
18. Устанавливается в случаях, когда цена контракта превышает 100 млн. рублей. [↑](#footnote-ref-18)
19. Устанавливается по усмотрению Заказчика [↑](#footnote-ref-19)
20. Устанавливается по усмотрению Заказчика. [↑](#footnote-ref-20)
21. Данный подпункт устанавливается в случае, если Заказчиком предусмотрено в извещении о закупке привлечение субподрядчиков СМП и СОНКО в соответствии с частью 5 статьи 30 Федерального закона. [↑](#footnote-ref-21)
22. Указывается конкретный срок, не менее 5 лет. [↑](#footnote-ref-22)
23. Указывается конкретный срок, не менее 3 лет. [↑](#footnote-ref-23)
24. Размер штрафа определяется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 ноября 2013 г. № 1063 в следующем порядке:

- 2,5 процента цены Контракта в случае, если цена Контракта не превышает 3 млн. рублей;

- 2 процента цены Контракта в случае, если цена Контракта составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей;

- 1,5 процента цены Контракта в случае, если цена Контракта составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей;

- 0,5 процента цены Контракта в случае, если цена Контракта превышает 100 млн. рублей. [↑](#footnote-ref-24)
25. Размер штрафа определяется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 ноября 2013 г. № 1063 в следующем порядке:

- 10 процентов цены Контракта в случае, если цена Контракта не превышает 3 млн. рублей;

- 5 процентов цены Контракта в случае, если цена Контракта составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей;

- 1 процент цены Контракта в случае, если цена Контракта составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей;

- 0,5 процента цены Контракта в случае, если цена Контракта превышает 100 млн. рублей. [↑](#footnote-ref-25)
26. Устанавливается, при начальной (максимальной) цене контракта (цене контракта с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем) менее 500 млн. рублей. [↑](#footnote-ref-26)
27. Указывается в случае предоставления обеспечения исполнения Контракта в виде банковской гарантии. [↑](#footnote-ref-27)
28. Заказчик вправе не устанавливать обеспечение исполнения Контракта при осуществлении закупки в случае, предусмотренном частью 2 статьи 96 Федерального закона. [↑](#footnote-ref-28)
29. Указывается, если предусмотрен Календарный план. [↑](#footnote-ref-29)