

**ДОГОВОР
СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СЧЕТА ЭСКРОУ**

Город Тольятти

« 05 » Июня 2025г.

Максимчев Максим Геннадьевич 26.06.1978 г.р. паспорт 36 23 № 308538, выдан ГУ МВД России по Сам. обл. 04.08.2023г. Код 630-004, Адрес регистрации Самарской обл. г. Тольятти, ул. 25 лет Октября, д. 16 кв1 именуемый в дальнейшем «Заказчик», которого представляет Максимчева Юлия Юрьевна 02.07.1981 г.р. паспорт 36 05 № 461498, выдан центральным РУВД г. Тольятти, Самарской обл. 16.05.2006г. код подразделения 632-004 Адрес регистрации: Самарская обл. г. Тольятти, ул. 25 Лет Октября д. 16. Кв 1. Действующая по доверенности выданной нотариусом г. Тольятти Самарской области Г.И. Аюповой, 63 АА 8692962 от 05.05.2025 г. зарегистрировано в реестре № 63/123-н/63-2025-3-377 с одной стороны, и **ООО «Здоровая энергия» ИНН 6382078247, ОГРН 1186313089445** в лице Матрина Александра Владимировича. действующего на основании Устава, (уникальный код идентификации (идентификатор) № 9478) в дальнейшем именуемое «Подрядчик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2024 г. № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» (далее – Федеральный Закон № 186-ФЗ) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1.** Подрядчик обязуется по заданию Заказчика в установленный Договором срок выполнить комплекс строительных, монтажных, пусконаладочных и иных работ, неразрывно связанных с таким строительством (далее – **Работы**), результатом которых является построенный индивидуальный жилой дом с использованием типовой проектной документации (далее – **Объект**) в соответствии с технической документацией в 7 этапов, а Заказчик обязуется создать Подрядчику необходимые условия для выполнения Работ, принять их результат и уплатить обусловленную Договором цену.

Основные характеристики индивидуального жилого дома	
Общая площадь (кв.м.)	130
Количество этажей	2
Тип фундамента	ленточный
Вид наружных стен	Каменные
Материал наружных стен	Газобетон
Наружная отделка (при наличии)	Штукатурка
Каркас здания (при наличии)	
Перекрытия	Деревянные
Материал кровли	Металлочерепица
Тип оконных блоков	ПВХ
Инженерные коммуникации	да
Внутренняя отделка	Черновая
Общая стоимость работ и материалов по договору подряда	8 670 000 (восемь миллионов шестьсот семьдесят тысяч)

- 1.2.** Техническая документация соответствует проекту, информация о котором опубликована на суперсервисе «Цифровое строительство индивидуального жилого дома» (далее – Суперсервис), сайт в сети «Интернет» – «строим.дом.рф», ID проекта 33456

- 1.3.** Подрядчик обязуется выполнить Работы на земельном участке, расположенном по адресу: Самарская обл. Ставропольский р-н, г. Тольятти, ул. 25 лет Октября д. 16
- 1.4.** кадастровый номер 63:09:0301146:3005, общая площадь 506, +-8.0 кв. метров, вид разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства (2.1) —, который принадлежит Заказчику на праве собственности, что подтверждается: Свидетельство о праве на наследство по завещанию, выдан 19.08.2010, Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 19.08.2010, Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 09.07.2010, Договор о безвозмездной передаче квартир, № 13610, выдан 05.05.1999, Договор купли-продажи, выдан 18.02.2019, Договор купли-продажи, выдан 24.03.2017 (далее —Земельный участок).
- 1.5.** Подрядчик гарантирует, что обладает необходимыми знаниями, умениями и навыками для выполнения Работ.
- 1.6.** Исчерпывающий объем и перечень Работ, с описанием всех этапов Работ, а также перечень материалов, предоставляемых Подрядчиком, используемых для выполнения Работ согласно технической документации и входящих в общую стоимость строительства Объекта, предусмотренной п. 3.1 Договора, определены в Смете (Приложение № 2 к Договору)¹.
- 1.7.** Строительные материалы, необходимые для выполнения Работ, поставляются Подрядчиком в счет стоимости, указанной в Договоре.
- 1.8.** Стороны пришли к соглашению, что:
- 1.8.1.** Способом обеспечения оформления права собственности Заказчика на Объект является : Выписка из ЕГРН.
Заявление Заказчика, на основании:
- технического плана;
- правоустанавливающих документов на земельный участок, если право на него не зарегистрировано в ЕГРН.
(иной предусмотренный законодательством Российской Федерации способ)].
- 1.8.2.** Условием обеспечения оформления права собственности Заказчика на Объект является: Обязанность направления и получения уведомлений, предусмотренных ст. 51.1 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации возлагается на Заказчика.
- 1.9.** Состав и содержание технической документации определен согласно Приложению № 1.
- 1.10.** Техническая документация предоставляется Подрядчиком для ознакомления Заказчику в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня подписания Договора.]
- 1.11.** Заказчик уведомлен и согласен с тем, что при строительстве Объекта допускается привлечение Подрядчиком кредитных средств, предоставляемых АО «Банк ДОМ.РФ» (далее Кредитор Подрядчика).
Кредитор Подрядчика: АО "Банк ДОМ.РФ", БИК 044525266, Корр. Счет 30101810345250000266, ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, КПП 770401001

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

- 2.1** Подрядчик обязан приступить к выполнению Работ, предусмотренных Договором, не позднее 10 (десяти) календарных дней, считая с даты подписания настоящего Договора. При этом Подрядчик обязан выполнить Работы в следующие сроки:
- 1) начало выполнения Работ по этапу 1 —02.06. 2025 года,
 - 2) окончание выполнения Работ по этапу 1 —10.07. 2025 года,
 - 3) приемка выполненных Работ по этапу 1 —15.07. 2025года,
 - 4) начало выполнения Работ по этапу 2 —16.07. 2025 года,
 - 5) окончание выполнения Работ по этапу 2 —10.09.2025 года,
 - 6) приемка выполненных Работ по этапу 2 — 15.09. 2025 года,
 - 7) начало выполнения Работ по конечному этапу ... — 16.09. 2025 года,
 - 8) окончание выполнения Работ по конечному этапу ... —10.12. 2025 года,

¹ Договором может быть предусмотрено выполнение работ из материалов заказчика, в этом случае необходимо предусмотреть перечень передаваемых подрядчику по акту материалов заказчика, распределение бремени ответственности сторон за несоответствие таких материалов по качеству и количеству, а также последствия неисполнения заказчиком своих обязательств по своевременной доставке (допоставке) материалов.

- 9) окончательная приемка выполненных Работ – 15.12. 2025 года.
- 2.2.** Сроки выполнения Работ могут быть продлены Подрядчиком соразмерно периоду действия нижеуказанных обстоятельств:
- в случае просрочки исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.4. и 4.3.2 Договора;
 - в случае, указанном в пункте 4.1.4. Договора;
 - в случае приостановки Работ по инициативе Заказчика по причинам, не связанным с виновными действиями/бездействием Подрядчика;
 - в связи с наступлением обстоятельств, предусмотренных разделом 8 Договора;
 - в случае получения Заказчиком уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.
- 2.3.** Об увеличении сроков выполнения Работ, независимо от причин, повлекших указанное увеличение, Подрядчик обязан письменно уведомить Заказчика, кредитную организацию, предоставившую Заказчику ипотечный кредит («Сбербанк России») и Кредитора Подрядчика (Банк ДОМ.РФ)

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 3.2.** Общая стоимость строительства Объекта определяется на основании Сметы и составляет 8 670 000 (Восемь миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС (1445000) рублей 00 копеек (далее – Цена Договора). Цена Договора является твердой.
- 3.3.** Оплата Цены Договора производится в порядке, установленном статьей 6 Федерального закона № 186-ФЗ, путем размещения денежных средств на счете эскроу на следующих условиях:
- Депонент – Заказчик;
 - Уполномоченный банк (эскроу-агент): **АО "Банк ДОМ.РФ", БИК 044525266, Корр. Счет 30101810345250000266, ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, КПП 770401001**
 - Бенефициар – Подрядчик;
 - Депонируемая сумма равна Цене Договора, определенной в пункте 3.2 Договора;
 - Срок условного депонирования денежных средств – срок окончания выполнения Работ, указанный в подпункте (8) пункта 2.1. Договора (конечный этап), увеличенный не более чем на 6 месяцев.
- Срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по заявлению любой из сторон Договора, с приложением доказательств введущегося судебного разбирательства по вопросу об определении объема взаимных обязательств – до даты вступления в законную силу решения суда, определяющего сумму денежных средств, подлежащую уплате Подрядчику.
- 3.4.** Цена Договора в размере, указанном в пункте 3.2. Договора, подлежит уплате путем внесения Заказчиком денежных средств на открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агенте) счет эскроу Заказчика в течение 2 (Двух) календарных дней с даты заключения настоящего Договора.

- Сумма в размере 2670000 руб. 00 коп. (два миллиона шестьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек уплачивается за счет собственных средств Заказчика (далее – Собственные средства), а также за счет средств материнского капитала, в т.ч.:
- Сумма в размере 1979733 руб. 05 коп. (один миллион девятьсот семьдесят девять тысяч семьсот тридцать три) рублей 05 копеек уплачивается за счет собственных средств Заказчика;
- Сумма в размере 690266 руб. 95 коп. (шестьсот девяносто тысяч двести шестьдесят

шесть) рублей 95 копеек, оплачивается Заказчиком путем перечисления на счет эскроу Заказчика, средств материнского капитала (Государственный сертификат МК- 12 № 0647015, выдан на основании решения № 160 от 20.03.2020 года ГУ-УПРАВЛЕНИЕ ПФР в центральном районе г.о. Тольятти. Сам. обл.

- Сумма в размере 6000000 руб. 00 коп. (Шесть миллионов) рублей 00 копеек уплачивается Заказчиком за счет кредитных средств (далее – Кредитные средства), предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк, ОГРН 7707083893, ИНН 1027700132195, место нахождения Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, д.19) (далее – Кредитор Заказчика) по Кредитному договору № 105394623 от (05.06.2025г.), заключенному между Кредитором Заказчика и Заказчиком (далее – Кредитный договор), путем перечисления на счет эскроу Заказчика, открытому в ПАО Сбербанк, ОГРН 7707083893, ИНН 1027700132195, место нахождения Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru.

- 3.5.** Обязанность Заказчика по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агенте) счет эскроу в объеме, указанном в п. 3.1. Договора.
- 3.6.** Стороны договорились, что изменение Цены Договора оформляется заключением Сторонами дополнительного соглашения к Договору. Заказчик обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения дополнительного соглашения к Договору, разместить на счете эскроу в Уполномоченном банке дополнительные денежные средства в размере разницы между увеличенной Ценой Договора и первоначальной Ценой Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Подрядчик обязан:

- 4.1.1. Выполнить все Работы в объемах, сроки и согласно условиям, предусмотренным Договором в соответствии с требованиями технической документации, строительных норм и правил (СП, СНиП, ГОСТ и т.д.).
- 4.1.2. Выполнить Работы по Договору с использованием материалов, соответствующих принятым на территории Российской Федерации стандартам и требованиям, предъявляемым к качеству материалам такого рода.
- 4.1.3. В течение 2х (двух) календарных дней с даты заключения Договора принять от Заказчика по акту приема-передачи Земельный участок. Не использовать Земельный участок для иных целей помимо тех, которые связаны с исполнением Договора.
- 4.1.4. Немедленно предупредить Заказчика и до получения от него указаний приостановить выполнение работ при обнаружении не зависящих от Подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в согласованный сторонами срок.
- 4.1.5. Привлекать работников, имеющих соответствующую квалификацию и опыт выполнения таких Работ.
- 4.1.6. Обеспечить сохранность инженерных коммуникаций Заказчика. В случае повреждения таковых по вине или халатности Подрядчика – восстановить за свой счет без изменения сроков выполнения Работ, либо возместить затраты на восстановление коммуникаций, а также возместить Заказчику убытки, причиненные аварией/повреждением в случае, если Подрядчик был уведомлен о наличии таких коммуникаций и ему были переданы схемы прокладки инженерных коммуникаций.
- 4.1.7. Обеспечить представителям Заказчика, Кредитора Заказчика и (или) Кредитора Подрядчика (в том числе посредством специализированного программного обеспечения, согласованного Кредитором Заказчика и (или) Кредитором Подрядчика и Подрядчиком) и/или организации, осуществляющей строительный контроль, авторский надзор (если

- таковой осуществляется на Объекте), возможность контроля и надзора за ходом выполнения Работ, качеством используемых материалов и оборудования, представлять по их требованию в течение 2х (Двух) календарных дней отчеты о ходе выполнения Работ, но не чаще чем один раз в месяц.
- 4.1.8. Передать результат Работ (этапа Работ) Заказчику (в случае завершения этапа Работ – Заказчику или уполномоченному представителю Заказчика) по Акту сдачи-приемки Работ (акту сдачи-приемки этапа Работ) в порядке и сроки, предусмотренные Договором.
- 4.1.9. За свой счет устранить недостатки и дефекты, выявленные как в процессе выполнения Работ, так и при приемке Объекта, и в течение гарантийного срока, определенного в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.
- 4.1.10. Нести риск случайной гибели и случайного повреждения результата Работ, материалов и оборудования до даты передачи Объекта Заказчику в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора, а в случае досрочного прекращения (расторжения) – в порядке, предусмотренном пунктом 9.9. Договора.
- 4.1.11. Обеспечить охрану Земельного участка. Соблюдать на объекте правила техники безопасности, пожарной безопасности и охраны окружающей среды, действующие на территории Российской Федерации.
- 4.1.12. Предоставить Заказчику, Кредитору Заказчика и (или) Кредитору Подрядчика (по запросу Кредитора Заказчика и (или) Кредитора Подрядчика посредством мобильного приложения, указанного Кредитором Заказчика и (или) Кредитором Подрядчика в рамках соглашения о сотрудничестве, заключенного между Кредитором Заказчика и Заказчиком и (или) в условиях кредитования, установленных Кредитором Подрядчика для Подрядчика) возможность осуществлять проверку этапов Работ и их качество по Договору.
- 4.1.13. В течение 10 (десяти) дней после подписания акта сдачи-приемки Работ, предусмотренного пунктом 5.1. Договора, демонтировать временные сооружения на Земельном участке, вывезти принадлежащие Подрядчику строительную технику, оборудование, иное имущество, а также складировать строительный мусор в месте, определенном Заказчиком.
- 4.1.14. Обеспечить в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня заключения договора направление и получение уведомления, предусмотренного статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации
- 4.1.15. Обеспечить в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня окончания выполнения работ, определенного пунктом 2.1 Договора (конечный этап), направление и получение уведомления, предусмотренного статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации
- Обеспечить в течение 14 рабочих дней после подписания Сторонами акта сдачи-приемки работ оформление права собственности Заказчика на Объект и предоставить Заказчику в порядке, предусмотренном разделом 11 Договора, выписку из Единого государственного реестра недвижимости, выданную органом регистрации прав, определенным в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - выписка из ЕГРН), и удостоверяющую проведенные государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности Заказчика на указанный объект
- 4.2. Подрядчик вправе:**
- 4.2.1. Требовать от Заказчика исполнения обязанностей, предусмотренных статьей 753 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 4.2.2. Привлекать третьих лиц (субподрядчиков) для выполнения Работ по настоящему Договору, при этом Подрядчик несет ответственность за их действия/бездействия как за свои собственные.
- 4.2.3. Выполнить Работы досрочно.
- 4.2.4. Приостановить выполнение Работ в случаях, предусмотренных п. 2.2. Договора.
- 4.2.5. Не приступать к выполнению Работ в случае неисполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.3. и 4.3.2 Договора, а также в случае получения уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве

параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке. В этом случае срок выполнения Работ в соответствии с условиями настоящего Договора может быть продлен Подрядчиком соответственно соразмерно периоду просрочки Заказчика или на срок получения уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам.

- 4.2.6. Обеспечить направление и (или) получение без доверенности уведомлений, предусмотренных статьями 51.1 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и уведомление заказчика о направлении и (или) получении соответствующих уведомлений
- 4.2.7. Обеспечить в течение 14 рабочих дней после подписания Сторонами акта сдачи-приемки работ направление в орган регистрации прав без доверенности заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности заказчика на жилой дом, построенный в соответствии с договором строительного подряда, с указанием в таком заявлении сведений об адресе электронной почты заказчика и приложением к такому заявлению документов, предусмотренных пунктом 1 части 6 статьи 5 Федерального закона N 186-ФЗ, а также предоставление заказчику выписки из Единого государственного реестра недвижимости

4.3. Заказчик обязан:

- 4.3.1. В течение 2х (двух) календарных дней с даты заключения Договора передать по акту приема-передачи Подрядчику Земельный участок и обеспечить Подрядчику доступ на Земельный участок в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
- 4.3.2. Выполнить обязательство по уплате Цены Договора в порядке и сроки, предусмотренные Договором и статьей 6 Федерального закона N 186-ФЗ. Обеспечить наличие (при использовании) денежных средств на счете эскроу в полном объеме, в т.ч. средств субсидий, государственной поддержки.
- 4.3.3. Обеспечить в течение 2х (двух) календарных дней со дня заключения Договора направление и получение уведомления, предусмотренного статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации
- 4.3.4. Принять выполненные Подрядчиком Работы (этап Работ) и Объект в порядке, предусмотренном Договором и при отсутствии обстоятельств, предусмотренных п. 5.4. Договора, подписать Акт сдачи-приемки Работ (акт сдачи-приемки этапа Работ).
- 4.3.5. В течение всего срока строительства обеспечить беспрепятственный подъезд грузового и легкового транспорта к месту нахождения пятна застройки на Земельном участке, в том числе по территории с пропускным режимом (поселок, СНТ и другие) с получением необходимых согласований от третьих лиц.
- 4.3.6. Обеспечить подачу на Земельный участок электроэнергии и иных инженерно-коммунальных ресурсов, необходимых для выполнения Работ. При этом расходы на потребленные ресурсы оплачивает Заказчик.
- 4.3.7. Обеспечить в течение двух (двух) календарных дней со дня окончания выполнения работ, определенного пунктом 2.1 Договора, направление и получение уведомления, предусмотренного статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации
- 4.3.8. Обеспечить оформление права собственности на Объект в течение 14 дней
- 4.3.9. В течение 14 рабочих дней после подписания Сторонами акта сдачи-приемки работ предоставить Подрядчику выписку из ЕГРН, удостоверяющую проведенный государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права Заказчика в отношении Объекта²

² В случае, если на подрядчика договором не возложена обязанность по обеспечению оформления права собственности на объект.

- 4.3.10. В течение 3 (трех) месяцев после подписания Сторонами акта сдачи-приемки работ предоставить Кредитору Заказчика выписку из ЕГРН, удостоверяющую проведенный государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права Заказчика в отношении Объекта и документ, выданный кадастровым органом, подтверждающий соответствие итоговых параметров Объекта параметрам, указанным в п.1.1 Договора.
- 4.3.11. В случае отказа от исполнения Договора в соответствии со статьей 731 Гражданского кодекса Российской Федерации уведомить о таком отказе Уполномоченный банк (эскроу-агента) в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня расторжения договора.
- 4.3.12. Обеспечить открытие счета эскроу в уполномоченном банке, предоставившем целевой кредит Подрядчику на строительство Объекта, осуществляемое в соответствии с Федеральным законом №186-ФЗ.³

4.4. Заказчик вправе:

- 4.4.1. В любое время осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых Работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством предоставленных Подрядчиком материалов, а также правильностью использования Подрядчиком материалов Заказчика, (в том числе посредством направления запроса о ходе и состоянии выполняемых Работ в порядке, предусмотренном Договором), не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика).
- 4.4.2. Беспрепятственно получать доступ на Земельный участок в ходе выполнения Работ в течение всего периода выполнения Работ.
- 4.4.3. В случае обнаружения при приемке Работ недостатков потребовать от Подрядчика безвозмездного устранения выявленных недостатков (если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации).
- 4.4.4. В случае получения Подрядчиком уведомления, предусмотренного частью 10 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - уведомление о несоответствии), и не устранения Подрядчиком в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения такого уведомления оснований, ввиду которых оно получено, отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке (если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации).
- 4.4.5. В одностороннем порядке отказаться от Договора в случаях, предусмотренных в разделе 9 Договора.
- 4.4.6. В случае досрочного выполнения Работ Подрядчиком досрочно принять выполненные Работы.
- 4.4.7. Заказчик вправе заказать экспертизу в независимой компании для сравнения параметров и цены построенного дома с параметрами, указанными в п. 1.1 Договора и 1.2 Договора. Расходы по оплате экспертизы несет Заказчик или Подрядчик (указывается по достигнутой договоренности сторон).

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

- 5.2.** Приемка результата Работ оформляется Актом сдачи-приемки Работ, подписываемым Подрядчиком и Заказчиком, либо их уполномоченными представителями, в трех экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один для Уполномоченного банка (эскроу-агента).
Приемка этапа Работ оформляется актом сдачи-приемки этапа Работ, подписываемым Подрядчиком и Заказчиком, либо их уполномоченными представителями, в двух экземплярах: по одному для каждой из Сторон.
- 5.3.** По завершению строительства Объекта (по завершению выполнения этапа Работ)

³ В случае, если у подрядчика отсутствует целевой кредит на строительство объекта, осуществляемое в соответствии с Федеральным законом NN186-ФЗ, заказчику необходимо обеспечить открытие счета эскроу в уполномоченном банке, в отношении которого Сторонами достигнуто соглашение о размещении денежных средств на указанные цели.

Подрядчик обязан письменно уведомить Заказчика (по завершению выполнения этапа Работ – Заказчика или Уполномоченного представителя Заказчика) о завершении Работ (этапа Работ) и готовности Объекта (этапа Работ) к приемке, а Заказчик (по завершению выполнения этапа Работ – Заказчика или Уполномоченного представителя Заказчика) обязан в согласованный с Подрядчиком срок, но не позднее 2х (двух) календарных дней с даты получения такого уведомления, прибыть на Земельный участок и с участием Подрядчика осмотреть и, при отсутствии замечаний, принять построенный Объект (этап Работ) путём подписания Акта сдачи-приемки Работ (акта сдачи-приемки этапа Работ) либо, при наличии замечаний, отказаться от подписания Акта сдачи-приемки Работ (акта сдачи-приемки этапа Работ), предоставив свои мотивированные замечания в течение 2х рабочих дней.

- 5.4.** В случае досрочного выполнения Работ Подрядчик обязан письменно уведомить об этом Заказчика и с его согласия определить дату приемки выполненных Работ, а Заказчик обязан совершить действия по приемке работ, указанные в п. 5.2. Договора, при достижении такого согласия Сторонами в течение двух рабочих дней.
- 5.5.** Заказчик (в случае завершения этапа Работ – Заказчик или уполномоченный представитель Заказчика) вправе не принимать Работы и не подписывать Акт сдачи-приемки Работ (этапа Работ), если Работы выполнены Подрядчиком не в полном объеме, установленном настоящим Договором, и/или Заказчиком обнаружены недостатки (дефекты) в выполненных Работках, и/или Подрядчик не передал Заказчику необходимые для эксплуатации Объекта документы, как это определено настоящим Договором, или допустил иные существенные отступления от условий настоящего Договора. В этом случае Сторонами составляется дефектный акт с перечнем необходимых замечаний и сроков их устранения.
- 5.6.** После устранения недостатков выполненных Работ (этапа Работ) Подрядчик направляет Заказчику уведомление и приемка Работ (этапа Работ) происходит в соответствии с п. 5.2. Договора.
- 5.7.** При наступлении события, предусмотренного п. 5.4. Договора, в отношении построенного Объекта и подписания Сторонами дефектного акта, Подрядчик обязан в согласованный Сторонами в дефектном акте срок, но не позднее 28 (двадцати восьми) календарных дней с даты окончания выполнения Работ, указанной в подпункте (9) пункта 2.1. Договора (конечный этап), безвозмездно устранить указанные в дефектном акте недостатки (дефекты) либо заключить с Заказчиком дополнительное соглашение о соразмерном уменьшении Цены Договора.
При этом Заказчик обязуется принять построенный Объект путем подписания с Подрядчиком Акта сдачи-приемки Работ не позднее 28 (двадцати восьми) календарных дней с даты окончания выполнения Работ, указанной в подпункте (9) пункта 2.1 Договора (конечный этап).
- 5.8.** Дата подписания Сторонами Акта сдачи-приемки Работ является датой начала гарантийного срока на Объект.
- 5.9.** Заказчик, обнаруживший после приемки Работ отступления в них от Договора или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты Подрядчиком, обязан известить об этом подрядчика в разумный срок по их обнаружении.
- 5.10.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят от Подрядчика к Заказчику с даты подписания Сторонами Акта сдачи-приемки Работ, а в случае досрочного прекращения (расторжения) Договора – с даты, определенной п. 9.9. Договора.
- 5.11.** Если уклонение Заказчика от принятия Работ (этапа Работ) повлекло за собой нарушение сроков, предусмотренных пунктом 2.1 Договора, риск случайной гибели результата Работ признается перешедшим к Заказчику в момент, когда должен был быть подписан акт сдачи-приемки Работ.

6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

- 6.2.** Подрядчик гарантирует:
- надлежащее качество выполнения всех Работ, надлежащее качество приобретенных Подрядчиком и используемых материалов, оборудования, конструкций и систем, соответствие их Технической документации, требованиям нормативно-правовых актов, включая нормы Градостроительного кодекса Российской Федерации, требования технических регламентов, СП, СНиП, ГОСТ, ТУ, обеспеченность их соответствующими сертификатами, техническими паспортами и другими документами, удостоверяющими их качество;
 - своевременное устранение недостатков/дефектов, выявленных в ходе производства Работ, при приемке Объекта и в течение гарантийного срока.
- 6.3.** Гарантийный срок в отношении Объекта составляет 5 (пять) лет⁴ и исчисляется с даты, определяемой в порядке п. 5.7. Договора.
- 6.4.** Гарантийный срок в отношении входящих в состав Объекта элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий составляет 1 (один) год⁵ с даты, определяемой в порядке п. 5.7. Договора.
- 6.5.** Подрядчик несет ответственность за недостатки/дефекты, обнаруженные в пределах Гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, неправильной его эксплуатации, ненадлежащего ремонта Объекта, произведенного самим Заказчиком или привлеченными им третьими лицами.
- 6.6.** При обнаружении недостатков/дефектов, выявленных в Гарантийный срок, Заказчик письменно заблаговременно уведомляет Подрядчика о таких недостатках, а также о времени и месте составления акта, фиксирующего такие недостатки (Рекламационного акта). Стороны также признают надлежащим как для начала работы Подрядчика по устранению указанных в нем недостатков/дефектов, так и для применения к Подрядчику мер ответственности, предусмотренных Договором, уведомление, направленное на адрес электронной почты Подрядчика: zdentlt@yandex.ru.
- 6.7.** Подрядчик обязан в течение 5 ти (пяти) календарных дней со дня получения уведомления Заказчика об обнаружении недостатков/дефектов направить на Объект своего представителя, уполномоченного на составление Рекламационного акта, а также устранить своими силами и за свой счет выявленные недостатки/дефекты, указанные в Рекламационном акте, в согласованные с Заказчиком сроки.
- 6.8.** При отказе или уклонении Подрядчика от составления или подписания акта об обнаруженных недостатках/дефектах, в том числе в случае неявки уполномоченного представителя Подрядчика в указанный в п. 6.6. Договора срок, Заказчик составляет односторонний акт с фиксацией выявленных недостатков/дефектов способами, позволяющими осуществить их идентификацию (фото фиксация, обмеры и т.п.), при этом факт наличия недостатков/дефектов, а также обязанность Подрядчика по их устранению в сроки и порядке, указанные в акте, считаются признанными Подрядчиком без возражений, а подписанный Заказчиком односторонний акт является основанием для устранения Подрядчиком выявленных недостатков/дефектов в сроки и порядке, указанные в таком акте.
- 6.9.** В случае неустранения или нарушения Подрядчиком сроков устранения выявленных недостатков/дефектов, в случае немотивированного отказа Подрядчика от устранения выявленных недостатков/дефектов, Заказчик вправе по своему выбору либо поручить устранение таких недостатков/дефектов третьим лицам, либо устранить их самостоятельно, за счет Подрядчика.
- 6.10.** Гарантийный срок продлевается соразмерно периоду с даты получения Подрядчиком от Заказчика уведомления о недостатках/дефектах и до даты устранения таких недостатков/дефектов, что должно быть зафиксировано в акте об устранении недостатков.
- 6.11.** Гарантийные обязательства не распространяются на случаи преднамеренного

⁴ Гарантийный срок на Объект не может составлять менее трех лет со дня сдачи результат работ.

⁵ Гарантийный срок на входящие в состав Объекта элементы отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий не может составлять менее одного года со дня сдачи результата работ.

повреждения Объекта со стороны Заказчика и третьих лиц, а также на случаи нарушения правил его эксплуатации Заказчиком или третьими лицами.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 7.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с положениями настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации.
- 7.2.** С даты подписания акта приема-передачи Земельного участка, предусмотренного пунктом 4.3.1. Договора и до даты подписания акта сдачи-приемки Работ, предусмотренного пунктом 5.1. Договора Заказчик не имеет права проводить какие-либо работы на Земельном участке без письменного согласования с Подрядчиком. В случае проведения таких работ в отсутствие согласия на это Подрядчика Подрядчик не несёт ответственности за качество Работ, в том числе в рамках гарантийных обязательств.
- 7.3.** Подрядчик не несёт ответственности за имущество Заказчика, находящееся на Земельном участке и не являющееся строительным материалом, используемым для выполнения Работ по Договору.
- 7.4.** За нарушение предусмотренных Договором сроков выполнения работ Подрядчик по требованию Заказчика уплачивает пени в размере 0,01 % от стоимости невыполненных работ за каждый день просрочки.
- 7.5.** Подрядчик имеет право привлекать к выполнению работ третьих лиц (субподрядчиков), оставаясь ответственным перед Заказчиком за их действия (бездействия).
- 7.6.** За нарушение предусмотренных Договором сроков оплаты, указанных в пункте 3.3. работ Заказчик по требованию Подрядчика оплачивает пени в размере 0,01 % от подлежащей оплате суммы задолженности за каждый день просрочки.
- 7.7.** Стороны обязуются не осуществлять смену эскроу-агента, у которого открыт счет эскроу на дату заключения настоящего Договора, на иного эскроу-агента до полного досрочного исполнения обязательств Заказчика по Кредитному договору, заключенному Заказчиком с Кредитором Заказчика.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием землетрясений, наводнений, ураганов, иных стихийных бедствий, эпидемий, военных действий, эмбарго, принятия компетентными органами государственной власти (управления) актов, обязательных для исполнения хотя бы одной из Сторон (обстоятельств непреодолимой силы), и если эти обстоятельства возникли после подписания настоящего Договора, не могли предвидеться разумно и добросовестно действующей стороной и непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.
- 8.2.** О наступлении обстоятельств непреодолимой силы и предполагаемых сроках их действия Сторона, для которой они наступили, извещает об этом другую Сторону в письменной форме в течение 5 (пяти) календарных дней, считая с даты наступления обстоятельств непреодолимой силы. В противном случае такая Сторона лишается права ссылаться на указанные обстоятельства как на обстоятельства непреодолимой силы.
- 8.3.** Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы должны подтверждаться документом, выданным соответствующим компетентным органом. Обязанность доказать наличие обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, ссылающейся на такие обстоятельства в связи с невыполнением своих обязательств по настоящему Договору.
- 8.4.** Срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.
- 8.5.** Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 1 (один) месяц , любая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, приняв все

возможные меры по проведению взаиморасчетов и урегулированию взаимных претензий.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 9.1.** Любые изменения и дополнения к Договору, а также расторжение Договора возможны только при наличии письменного согласования Кредитора Заказчика и Кредитора Подрядчика
- 9.2.** Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по инициативе одной из Сторон по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации. При расторжении Договора Заказчиком осуществляется оплата фактически произведенных работ Подрядчиком, а также закупленных материалов для осуществления работ по Объекту за счет денежных средств, внесенных Заказчиком в счет уплаты Цены Договора. Оценка фактически произведенных работ и закупленных материалов, необходимых для осуществления строительства Объекта, подтверждается представленным Подрядчиком отчетом об оценке подготовленным оценочной компанией, в том числе аккредитованной в ПАО Сбербанк и указывается в соглашении о сумме денежных средств, подлежащих уплате Подрядчику. Цена выполненных работ не может превышать цену, указанную в отчете об оценке.
- 9.3.** Заказчик вправе отказаться от исполнения Договора в соответствии со статьей 731 Гражданского кодекса Российской Федерации и при условии, что до истечения срока условного депонирования денежных средств Сторонами Договора достигнуто соглашение о сумме денежных средств, подлежащей уплате Подрядчику в соответствии со статьей 731 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 9.4.** Кроме того, Заказчик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Подрядчика возмещения убытков в случаях:
- если Подрядчик по причине, не связанной с неисполнением Заказчиком обязательств, не приступает к исполнению Договора в течение 30⁶ дней с даты, определенной пунктом 2.1. Договора;
 - в случае нарушения срока выполнения Работ более чем на 30 (тридцать) календарных дней;
 - если Подрядчик не выполнил обоснованных требований Заказчика об устранении недостатков/дефектов, предъявленных Заказчиком в соответствии с Договором в течение 30⁷ календарных дней с момента их предъявления;
 - по иным основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством Российской Федерации.
- 9.5.** Подрядчик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Заказчика возмещения убытков в случаях:
- в случае нарушения Заказчиком более чем на 10 (десяти) календарных дней сроков исполнения обязательства по оплате (п.3.4 настоящего Договора), а также иных обязательств Заказчика, предусмотренных Договором, неисполнение которых препятствует выполнению Подрядчиком своих обязательств по Договору;
 - приостановки по инициативе Заказчика строительства на период более 15 (пятнадцати) календарных дней по причинам, не связанным с виновными действиями/бездействием Подрядчика;
 - по иным основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством Российской Федерации.
- 9.6.** Отказ от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке производится посредством направления другой Стороне письменного уведомления. Договор считается прекращенным по истечении 7 (семи) календарных дней с даты получения другой Стороной соответствующего уведомления. Дата получения уведомления об одностороннем отказе Стороной-адресатом определяется в соответствии со ст. 165.1

⁶ Срок может быть скорректирован по соглашению сторон.

⁷ Срок может быть скорректирован по соглашению сторон.

Гражданского кодекса Российской Федерации.

- 9.7.** Расторжение настоящего Договора по любому основанию, предусмотренному Договором или законом, не освобождает Стороны от выполнения своих обязательств по Договору, возникших до даты его расторжения. При этом Заказчик оплачивает стоимость работ, фактически выполненных до расторжения Договора, а также возмещает расходы Подрядчика, связанные с выполнением работ и приобретением материалов, понесенные до расторжения Договора. Для этих целей Стороны вправе заключить соглашение о сумме денежных средств, подлежащих уплате Подрядчику.
- 9.8.** К дате расторжения Договора Подрядчик обязан:
- передать результат выполненных к дате расторжения Договора Работ по Акту сдачи-приемки незавершенного строительством Объекта;
 - вернуть Заказчику по акту передачи Земельный участок, освобожденный от материалов, оборудования и временных конструкций, принадлежащих Подрядчику и/или привлекавшимся им третьим лицам;
 - передать Заказчику все необходимые для надлежащей эксплуатации результата Работ документы: исполнительную документацию, инструкцию по эксплуатации, сертификаты, паспорта на материалы и оборудование, входящие в состав незавершенного строительством Объекта.
- 9.9.** При досрочном расторжении Договора риск случайной гибели и/или повреждения Объекта и/или его части переходит от Подрядчика к Заказчику в дату подписания Сторонами Акта сдачи-приемки незавершенного строительством Объекта. Если указанный Акт не будет подписан к дате расторжения Договора, риск случайной гибели и/или повреждения Объекта и/или его части переходит от Подрядчика к Заказчику в дату расторжения Договора.
- 9.10.** Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Заказчику в случаях расторжения/прекращения (по решению суда, либо по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения) / признания незаключенной сделкой / недействительной сделкой Договора на текущий/заложенный счет Заказчика, открытый в Банке в рамках предоставленного ипотечного кредита на строительство жилого дома/ строительство жилого дома с приобретением земельного участка, в погашение обязательств за Заказчика по Кредитному договору (с указанием данного назначения платежа, а также с указанием номера и даты заключения Кредитного договора) на текущий счет, с обязательным уведомлением Кредитора Заказчика и Кредитора Подрядчика о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты их перечисления. Реквизиты текущего/заложенного счета указываются Заказчиком в договоре счета эскроу в качестве счета для возврата на основании Кредитного договора, заключенного между Заказчиком и Кредитором Заказчика, при отказе Заказчика предоставлять реквизиты счета, Подрядчик обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты получения письменного согласования расторжения Договора от Кредитора Заказчика и Кредитора Подрядчика, запросить у Кредитора Заказчика реквизиты текущего/заложенного счета Заказчика. [При этом денежные средства в размере средств материнского (семейного) капитала подлежат возврату Максимчеву Максиму Геннадьевичу в полном объеме в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации в установленные законом сроки Уполномоченным банком (эскроу-агентом).

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 10.1.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с заключением и/или исполнением настоящего Договора, Стороны будут пытаться решать путем переговоров, а при не достижении согласия спор подлежит решению в судебном порядке.
- 10.2.** До передачи спора на разрешение в судебные инстанции Стороны примут меры к его разрешению в обязательном претензионном порядке. Стороны установили срок для рассмотрения претензии 15 (пятнадцать) календарных дней с момента ее получения.
- 10.3.** Претензия должна быть составлена в письменной форме и направлена одной Стороной другой Стороне по адресу Стороны-адресата, установленному Договором,

с использованием курьерской доставки с отметкой о вручении, либо с использованием почтовой связи заказным или ценным письмом с уведомлением о вручении. Дата получения претензии Стороной-адресатом определяется в соответствии со ст. 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Копия претензии направляется в порядке уведомления в адрес Кредитора Заказчика и (или) Кредитора Подрядчика.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 11.1. Приложения к договору являются неотъемлемой его частью.
- 11.2. При заключении дополнительного соглашения к Договору Заказчик уведомляет Кредитора Заказчика, Кредитора Подрядчика и Уполномоченный банк (эскроу-агент) и предоставляет копию подписанного дополнительного соглашения в течение 5 рабочих дней с момента подписания Сторонами.
- 11.3. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны договора, Кредитора Заказчика и Кредитора Подрядчика
- 11.4. Любые дополнения и изменения действительны, если они выполнены в письменном виде и подписаны полномочными представителями Сторон.
- 11.5. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме, вручаться лично либо направляться получателю заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических и почтовых адресов Сторон, если иной порядок прямо не предусмотрен Договором. Уведомление считается принятым адресатом в день его получения в соответствии со ст. 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Для оперативного урегулирования вопросов, изложенных в указанных уведомлениях, допускается направление копии уведомления письмом по электронной почте по следующим электронным адресам: для Подрядчика – zdentlt@yandex.ru, для Заказчика – maksim.maximchev@yandex.ru.
- 11.6. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 11.7. Подрядчик обязуется не передавать права и обязанности по Договору третьим лицам без предварительного письменного согласия Кредитора Заказчика, Кредитора Подрядчика и Заказчика. В случае неисполнения Подрядчиком указанного обязательства Подрядчик обязан оплатить штраф Заказчику из расчета 5 %⁸ от Цены Договора за факт нарушения обязательства. За нарушение указанного обязательства перед Кредитором Подрядчика Подрядчик несет ответственность перед Кредитором Подрядчика в соответствии с кредитным договором между Кредитором Подрядчика и Подрядчиком.
- 11.8. Настоящим Подрядчик заверяет, что не является лицом, связанным с иностранными государствами, совершающими в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 № 430-р.
- 11.9. В выписке из ЕГРН на участок с кадастровым номером 63:09:0301146:3005 есть отметка, что земля находится в границах особых зон, указанных в статьях 56 и 56.1 Земельного кодекса РФ
- 11.10. Необходимо предоставить в ПАО Сбербанк отчет об оценке по кредитуемому объекту недвижимости.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 12.1. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

⁸ Указывается по соглашению сторон.

- Техническая документация (Приложение №1);
- Смета (Приложение №2).

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Подрядчик:

Общество с Ограниченной Ответственностью
«Здоровая Энергия»
Юридический адрес: 445140, РФ, Самарская
обл., Ставропольский р-н, с. Тимофеевка, ул.
Садовая, д. 43

Фактический адрес: г.Тольятти, ул.Льва Яшина,
д.6, оф.403

ИНН/КПП: 6382078247/638201001
ОГРН: 1186313089445
Р/с 40702810029780001573
ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ"

АО "АЛЬФА-БАНК"

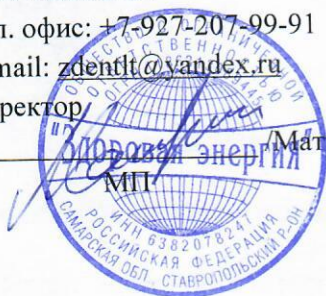
К/с 30101810200000000824
БИК 042202824

Тел. офис: +7-927-207-99-91

E-mail: zdenftt@yandex.ru

Директор

Матрин А.В./



Заказчик:

Максимчев Максим
Геннадьевич
Дата рождения 26.06.1978
Паспорт серии 36 23 № 308538
Выдан: ГУ МВД России по
Самарской обл.
Выдан: 04.08.2023
код подразделения 630-004
Адрес регистрации: Самарская
обл. г. Тольятти.
Ул. 25 лет Октября, д. 16. Кв 1.
Тел.: +79272117602
maksim.maximchev@yandex.ru

Максимчев
Максимчев Ю.Ю.