

Муниципальный контракт № _____
долевого участия в строительстве
в целях реализации областной адресной программы «Переселение граждан из
аварийного жилищного фонда в 2013-2017 годах»

< ____ > _____ 2017 г.

г. Великие Луки

Общество с ограниченной ответственностью «ЦентрСтрой» в лице директора Майорова Алексея Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Застройщик, с одной стороны, и Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Великие Луки, действующий от имени муниципального образования «Город Великие Луки», в лице председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом г. Великие Луки Мных Галины Сергеевны, действующей на основании Положения, в соответствии с распоряжением Администрации г. Великие Луки от 29.12.2016 № 464-лр, именуемый в дальнейшем Участник, с другой стороны, совместно именуемые Стороны,

в целях реализации Федерального закона от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", постановления администрации Псковской области от 30.04.2013 № 190 "Об утверждении областной адресной программы "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в 2013 - 2017 годах", с соблюдением требований Федерального закона от 5 апреля 2013 г. N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (далее – Закон № 44-ФЗ), Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон № 214-ФЗ) на основании результатов определения поставщика (подрядчика, исполнителя), идентификационный код закупки 173602501145360250100100050724120412, путем проведения электронного аукциона (протокол № 0157300002017000092-1 от 18.04.2017 г.) заключили настоящий муниципальный контракт (далее - контракт) о нижеследующем:

1. Предмет контракта. Гарантии застройщика.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный контрактом срок построить (создать) многоквартирный дом по строительному адресу: Псковская область, г. Великие Луки, ул. Гвардейская, д. 14/14 (далее – «многоквартирный дом») на земельном участке с кадастровым номером 60:25:0040715:9, по адресу: Псковская область, г. Великие Луки, ул. Гвардейская, д. 14/14 и после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную контрактом цену и принять указанный объект долевого строительства.

1.2 Объектом долевого строительства по настоящему контракту является жилое помещение № 2 (далее – Квартира или Объект долевого строительства), общей площадью 44,44 кв. м. (без учета лоджий, балконов), состоящее из 2 - х комнат, расположенное на 1 этаже, входящее в состав многоквартирного дома.

Площадь Квартиры определена в соответствии с проектной документацией и является ориентировочной. Фактическая площадь Квартиры будет установлена после

осуществления ее кадастрового учета и будет отражена в передаточном акте Объекта долевого строительства.

*Характеристики Квартиры указаны в Описании Объекта долевого строительства (техническом задании) (Приложение 1 к настоящему контракту) и в плане Объекта долевого строительства, составленного в соответствии с п.п.1 п.4 ст. 4 Закона № 214-ФЗ, который является приложением к настоящему контракту (Приложение 2 к настоящему контракту), которые составлены путем включения в них информации о квартире и конкретных показателях материалов, указанных в заявке Застройщика на участие в электронном аукционе.**

1.3. По окончании строительства многоквартирный дом, указанный в пункте 1.1 настоящего контракта, должен соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, требованиям, установленным СНиП 31-01-2003. «Здания жилые многоквартирные», качеству Квартиры должно соответствовать условиям настоящего контракта, описанию Объекта долевого строительства (техническому заданию), требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения», Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47, иным обязательным нормам, правилам и требованиям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, Квартира должна быть благоустроена, иметь чистовую отделку, обеспечена теплоснабжением, водоснабжением, электроснабжением, газоснабжением (в части, предусмотренной проектно-сметной документацией) быть пригодной и безопасной для проживания граждан.

1.4. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего контракта лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их представление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.5. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

1.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику несет Застройщик.

2. Цена контракта. Сроки и порядок оплаты.

2.1. Цена контракта, подлежащая уплате Участником Застройщику, составляет 1 600 195 (один миллион шестьсот тысяч сто девяносто пять) руб. 52 коп.

Цена одного квадратного метра общей площади Квартиры составляет не более 36 008 (тридцать шесть тысяч восемь) рублей 00 копеек, является твердой и определяется на весь срок исполнения контракта.

*Распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве осуществлена после 01.01.2017 года (согласно Федеральному закону от 26.12.2008 N 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»).

В цену контракта включены налоги, сборы, пошлины, иные обязательные платежи и все расходы Застройщика, связанные с исполнением настоящего контракта.

2.2. Валютой для установления цены контракта и расчетов с Застройщиком является российский рубль.

2.3. Цена контракта является твердой, определяется на весь срок исполнения контракта, и не может изменяться в ходе его исполнения за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2.4, 2.5 настоящего контракта.

2.4. Цена контракта может быть снижена по соглашению сторон без изменения предусмотренного контрактом количества и качества Квартиры и иных условий контракта.

2.5. В случае уменьшения общей площади Квартиры при уточнении ее площади после осуществления кадастрового учета цена контракта корректируется в сторону уменьшения и рассчитывается из стоимости 1 кв. м, указанной в п. 2.1 контракта.

Разница в сторону увеличения между общей площадью Квартиры, указанной в контракте, и общей площадью Квартиры, предлагаемой Застройщиком к передаче, дополнительно не оплачивается и не является основанием изменения цены контракта.

2.6. Оплата по настоящему контракту осуществляется в безналичной форме в следующем порядке и сроки:

этап I: 50% от цены контракта, что составляет 800 097 (восемьсот тысяч девяносто семь) руб. 76 коп., оплачивается на основании выставленного Застройщиком счета после завершения первого этапа исполнения контракта (возведение фундамента, стен, кровли многоквартирного жилого дома) в течение тридцати дней с момента подписания Участником акта промежуточной приемки и *при исполнении Застройщиком требований, предусмотренных частью 3.4 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации*;

этап II: 25% от цены контракта, что составляет 400 048 (четыреста тысяч сорок восемь) руб. 88 коп., оплачивается на основании выставленного Застройщиком счета в течение тридцати дней после получения Участником от Застройщика разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию;

этап III: 25% от цены контракта, что составляет 400 048 (четыреста тысяч сорок восемь) руб. 88 коп., оплачивается на основании выставленного Застройщиком счета в течение тридцати дней с даты государственной регистрации права муниципальной собственности на Квартиру.

Выплата аванса по настоящему контракту не предусматривается.

В случае изменения реквизитов расчетного счета Застройщик обязан в течение 5 рабочих дней в письменной форме сообщить об этом Участнику и указать новые реквизиты расчетного счета. В противном случае все риски, связанные с перечислением денежных средств на указанный в настоящем контракте расчетный счет Застройщика, несет Застройщик.

2.7. Обязательство Участника по оплате считается выполненным с момента списания денежных средств банком Участника со счета Участника.

3. Порядок передачи Объекта долевого строительства

*Распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве осуществлена после 01.01.2017 года (согласно Федеральному закону от 26.12.2008 N 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»).

3.1. Срок передачи Квартиры Застройщиком и осуществления ее приемки Участником: до 01.08.2017 года.

3.2. До истечения срока, установленного п. 3.1 настоящего контракта, Застройщик обязан предоставить Участнику Квартиру, соответствующую требованиям настоящего контракта, а Участник обязан обеспечить приемку предоставленной Квартиры. Результатом исполнения обязательств, установленных настоящим пунктом контракта, является подписанный Сторонами акт приема-передачи.

3.3. Приемка Квартиры осуществляется в следующем порядке:

3.3.1. Застройщик извещает Участника о завершении строительства, готовности Квартиры к передаче, дате начала приема-передачи Квартиры сообщением, которое должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку;

3.3.2. Участник, получив сообщение в соответствии с п. 3.3.1 контракта, обязан приступить к принятию Квартиры в течение 5 рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Для проверки соответствия предоставленной Застройщиком Квартиры требованиям, установленным контрактом, Участник своими силами проводит экспертизу Квартиры. По результатам экспертизы составляется экспертное заключение.

3.3.3. В случае положительного экспертного заключения Участником составляется акт приема-передачи, который подписывается Застройщиком и Участником не позднее рабочего дня следующего за днем оформления положительного экспертного заключения.

3.3.4. В случае если в ходе экспертизы выявилось несоответствие Квартиры требованиям, установленным настоящим контрактом, Участником составляется отрицательное экспертное заключение, в котором фиксируется перечень дефектов (недостатков). При этом Участник отказывается от подписания передаточного акта до безвозмездного устранения Застройщиком выявленных недостатков. Не позднее рабочего дня, следующего за днем оформления отрицательного экспертного заключения, Участник направляет либо вручает лично Застройщику мотивированный отказ от подписания акта приема-передачи Квартиры в письменной форме. Выявленные недостатки должны быть устранены Застройщиком в течение 10 рабочих дней со дня их обнаружения экспертной комиссией.

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

Соответствие Квартиры требованиям, установленным настоящим контрактом, после устранения выявленных недостатков, оформляется положительным экспертным заключением. Подписание акта приема-передачи осуществляется не позднее рабочего дня, следующего за днем оформления положительного экспертного заключения.

3.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры или не устранения выявленных недостатков в установленный Участником срок, Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения контракта и потребовать от застройщика возврата выплаченных ему по настоящему контракту денежных средств и уплаты процентов за пользование ими в размере ставки рефинансирования Банка России, действующей в соответствующий период.

3.5. Одновременно с передачей Квартир Застройщик передает Участнику ключи

и все необходимые документы для оформления Квартир в собственность муниципального образования.

*При передаче Объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства).**

4. Гарантийный срок на объект долевого строительства

4.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточного акта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания передаточного акта.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц за свой счет в течение 14 календарных дней с момента уведомления его Участником об этих недостатках.

5. Обеспечение исполнения контракта

5.1. Застройщик предоставляет обеспечение исполнения настоящего контракта, пять процентов от начальной (максимальной) цены контракта, что составляет 80 009 (восемьдесят тысяч девять) руб. 78 коп.

В случае если предложенная в заявке участника закупки цена снижена на двадцать пять и более процентов по отношению к начальной (максимальной) цене контракта, контракт заключается только после предоставления таким участником обеспечения исполнения контракта в размере, превышающем в полтора раза размер обеспечения исполнения контракта, указанный в документации о проведении аукциона или информации, подтверждающей добросовестность такого участника на дату подачи заявки.

К информации, подтверждающей добросовестность участника закупки, относится информация, содержащаяся в реестре контрактов, заключенных заказчиками, и подтверждающая исполнение таким участником в течение одного года до даты подачи заявки на участие в конкурсе или аукционе трех и более контрактов (при этом все контракты должны быть исполнены без применения к такому участнику неустоек (штрафов, пеней), либо в течение двух лет до даты подачи заявки на участие в конкурсе или аукционе четырех и более контрактов (при этом не менее чем семьдесят пять процентов контрактов должны быть исполнены без применения к такому участнику неустоек (штрафов, пеней), либо в течение трех лет до даты подачи

*Распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве осуществлена после 01.01.2017 года (согласно Федеральному закону от 26.12.2008 N 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»).

заявки на участие в конкурсе или аукционе трех и более контрактов (при этом все контракты должны быть исполнены без применения к такому участнику неустоек (штрафов, пеней). В этих случаях цена одного из контрактов должна составлять не менее чем двадцать процентов цены, по которой участником закупки предложено заключить контракт.

5.2. Исполнение контракта может обеспечиваться предоставлением банковской гарантии, выданной банком и соответствующей требованиям статьи 45 Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", или внесением денежных средств на указанный Участником счет, на котором в соответствии с законодательством Российской Федерации учитываются операции со средствами, поступающими Участнику. Способ обеспечения исполнения контракта определяется Застройщиком самостоятельно. Срок действия банковской гарантии должен превышать срок действия контракта не менее чем на один месяц.

5.2.1. В качестве обеспечения исполнения контракта принимаются включенные в реестр банковский гарантий, размещенный в единой информационной системе, банковские гарантии, выданные банками, включенными в предусмотренный статьей 74.1 Налогового кодекса Российской Федерации перечень банков, отвечающих установленным требованиям для принятия банковских гарантий в целях налогообложения.

Банковская гарантия должна быть безотзывной и должна содержать:

- сумму банковской гарантии, подлежащую уплате гарантом Участнику в случае ненадлежащего исполнения обязательств принципалом в соответствии со ст. 96 Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд";

- обязательства принципала, надлежащее исполнение которых обеспечивается банковской гарантией;

- обязанность гаранта уплатить Участнику неустойку в размере 0,1 процента денежной суммы, подлежащей уплате, за каждый день просрочки;

- условие, согласно которому исполнением обязательств гаранта по банковской гарантии является фактическое поступление денежных сумм на счет, на котором в соответствии с законодательством Российской Федерации учитываются операции со средствами, поступающими Участнику;

- срок действия банковской гарантии с учетом требований статей 44 и 96 Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд";

- отлагательное условие, предусматривающее заключение договора предоставления банковской гарантии по обязательствам принципала, возникшим из контракта при его заключении, в случае предоставления банковской гарантии в качестве обеспечения исполнения контракта;

- установленный Правительством Российской Федерации перечень документов, предоставляемых Участником банку одновременно с требованием об осуществлении уплаты денежной суммы по банковской гарантии;

- условие о том, что Участник вправе списать со счета банка денежные средства в бесспорном порядке, если банк в течение пяти рабочих дней не исполнит требование заказчика об уплате суммы по банковской гарантии.

Банковская гарантия должна также соответствовать дополнительным требованиям, установленным Постановлением Правительства РФ от 08.11.2013 N 1005 "О банковских гарантиях, используемых для целей Федерального закона "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения

государственных и муниципальных нужд".

Основанием для отказа в принятии банковской гарантии Участником является:

- 1) отсутствие информации о банковской гарантии в реестре банковских гарантий;
- 2) несоответствие банковской гарантии условиям, указанным в п. 5.2.1;
- 3) несоответствие банковской гарантии требованиям, содержащимся в извещении об осуществлении закупки, документации о закупке.

Банковская гарантия возвращается Застройщику по его заявлению после исполнения Сторонами всех обязательств по контракту.

5.2.2. Внесение денежных средств в качестве обеспечения исполнения контракта осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на счет Участника по следующим реквизитам:

Получатель: УФК по Псковской области (Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Великие Луки л/с 05573005340) ИНН 6025011453, КПП 602501001, р/с 40302810858053000042 Отделение Псков, БИК 045805001, наименование платежа: «Обеспечение исполнения контракта».

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обеспеченного заложенными денежными средствами своих обязательств по контракту Участник вправе удовлетворить свои требования к Застройщику за счет внесенных денежных средств.

Возврат Застройщику денежных средств, внесенных в качестве обеспечения исполнения контракта, производится после исполнения Сторонами всех обязательств по контракту на основании заявления Застройщика о возврате обеспечения исполнения контракта с указанием необходимых реквизитов для возврата в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения данного заявления.

5.3. Контракт заключается после предоставления Застройщиком обеспечения исполнения контракта.

5.4. В случае не предоставления Застройщиком обеспечения исполнения контракта в срок, установленный для заключения контракта, такой Застройщик считается уклонившимся от заключения контракта.

5.5. В ходе исполнения контракта Застройщик вправе предоставить Участнику обеспечение исполнения контракта, уменьшенное на размер выполненных обязательств, предусмотренных контрактом, взамен ранее предоставленного обеспечения исполнения контракта. При этом может быть изменен способ обеспечения исполнения контракта.

5.6. В случае если по каким-либо причинам обеспечение исполнения контракта перестало быть действительным, закончило свое действие или иным образом перестало обеспечивать исполнение Застройщиком его обязательств по контракту, Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней с момента, когда соответствующее обеспечение исполнения обязательств по контракту перестало действовать, предоставить Участнику иное (новое) надлежащее обеспечение исполнения контракта.

6. Ответственность сторон. Форс-мажор.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему контракту Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим контрактом.

6.2. В случае просрочки исполнения Участником обязательств, предусмотренных настоящим контрактом, а также в иных случаях неисполнения или

ненадлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных контрактом, Застройщик вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней).

6.2.1. Пена начисляется Участнику за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства. Такая пена устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы.

6.2.2. Штрафы начисляются за ненадлежащее исполнение Участником обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных контрактом. Размер штрафа устанавливается в виде фиксированной суммы, определяемой в следующем порядке:

а) 2,5% цены контракта в случае, если цена контракта установлена до 3 млн. рублей;

б) 2% цены контракта в случае, если цена контракта установлена от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей;

и составляет 40 004 (сорок тысяч четыре) руб. 89 коп.

6.3. В случае просрочки исполнения Застройщиком обязательств (в том числе гарантийного обязательства, если таковое установлено), предусмотренных контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, Участник направляет Застройщику требование об уплате неустоек (штрафов, пеней).

6.3.1. Пена начисляется за каждый день просрочки исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства, и устанавливается в размере, определенном в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, 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 исполненных Застройщиком и определяется по формуле:

$$П = (Ц - В) \times С,$$

где:

Ц - цена контракта;

В - стоимость фактически исполненного в установленный срок Застройщиком обязательства по контракту, определяемая на основании документа о приемке товаров, результатов выполнения работ, оказания услуг, в том числе отдельных этапов исполнения контрактов;

С - размер ставки.

Размер ставки определяется по формуле:

$$С = С_{цб} \times ДП ,$$

где:

$С_{цб}$ - 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:

$$K = \frac{ДП}{ДК} \times 100\% ,$$

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.

6.3.2. Штрафы начисляются за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения Застройщиком обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом. Размер штрафа устанавливается в виде фиксированной суммы, определяемой в следующем порядке:

а) 10% цены контракта в случае, если цена контракта установлена до 3 млн. рублей;

б) 5% цены контракта в случае, если цена контракта установлена от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей;

и составляет 160 019 (сто шестьдесят тысяч девятнадцать) руб. 55 коп.

6.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательства (в том числе просрочки исполнения обязательства Застройщиком), предусмотренного настоящим контрактом, Участник вправе произвести оплату по контракту за вычетом соответствующего размера неустойки (штраф, пени).

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

6.6. Уплата неустойки и возмещение убытков, связанных с ненадлежащим исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему контракту, не освобождают нарушившую условия Контракта Сторону от исполнения взятых на себя обязательств.

6.7. В случае расторжения контракта в связи с ненадлежащим выполнением Застройщиком своих обязательств (в том числе по соглашению Сторон) последний в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента расторжения контракта или подписания соглашения о расторжении контракта уплачивает Участнику неустойку, определенную в соответствии с п. 6.3.2 настоящего контракта.

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

6.9. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему контракту в случае, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: наводнения, пожара, землетрясения, диверсии, военных действий, блокад, изменения законодательства, препятствующих надлежащему исполнению обязательств по

настоящему контракту, а также других чрезвычайных обстоятельств, подтвержденных в установленном законодательством порядке, которые возникли после заключения настоящего контракта и непосредственно повлияли на исполнение Сторонами своих обязательств, а также которые Стороны были не в состоянии предвидеть и предотвратить.

6.9.1. При наступлении таких обстоятельств срок исполнения обязательств по настоящему контракту отодвигается соразмерно времени действия данных обстоятельств постольку, поскольку эти обстоятельства значительно влияют на исполнение настоящего контракта в срок.

6.9.2. Сторона, для которой надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие возникновения обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) календарных дней с даты возникновения таких обстоятельств уведомить в письменной форме другую Сторону об их возникновении, виде и возможной продолжительности действия.

6.9.3. Если обстоятельства, указанные в п. 6.9 настоящего контракта, будут длиться более 2 (двух) месяцев с момента соответствующего уведомления, каждая из Сторон вправе расторгнуть настоящий контракт без требования возмещения убытков, понесенных в связи с наступлением таких обстоятельств.

6.9.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает права любую из Сторон ссылаться на эти обстоятельства как на основание, освобождающее ее от ответственности за невыполнение обязательств по отношению к другой Стороне.

7. Права и обязанности Сторон

7.1. Застройщик обязан:

7.1.1. Осуществить строительство (создание) многоквартирного дома и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится Объект долевого строительства, передать Участнику в сроки и на условиях настоящего контракта Объект долевого строительства по передаточному акту.

7.1.2. В течение действия настоящего контракта иметь:

- разрешение на строительство многоквартирного дома;
- проектную декларацию, соответствующую требованиям ст. 19 Закона № 214-ФЗ;
- правоустанавливающие документы на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома;
- иные документы, необходимые для исполнения обязательств Застройщика по настоящему контракту.

7.1.3. По требованию Участника представить ему для ознакомления документы, указанные в части 2 статьи 20 и части 2 статьи 21 Закона № 214-ФЗ.

7.1.4. Предоставлять по требованию Участника всю информацию о ходе строительства.

7.1.5. Обеспечить беспрепятственный допуск представителей Участника на территорию строительства в сопровождении представителей Застройщика с учетом соблюдения требований безопасности нахождения на территории строящегося объекта для ознакомления с ходом строительства.

7.1.6. Осуществлять работы в объеме и в сроки, установленные настоящим контрактом.

7.1.7. После ввода многоквартирного дома, в котором расположена Квартира, в эксплуатацию Застройщик обязан направить Участнику сообщение о завершении

строительства (создания) Квартиры с приложением копии акта ввода в эксплуатацию, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объектов долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ. Вместе с Квартирой Застройщик передает Участнику ключи, кадастровый паспорт помещения, и иную документацию в соответствии с настоящим контрактом.

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

7.1.9. На момент передачи Квартиры погасить все задолженности, если таковые имеются, по коммунальным платежам, электроэнергии, иным услугам, связанным с эксплуатацией жилого помещения, и передать Участнику документы, подтверждающие такую оплату.

7.1.10. Обеспечить охрану и содержание Квартиры до момента передачи ее Участнику.

7.1.11. В случае изменения реквизитов для перечисления денежных средств и изменения юридического и (или) почтового адресов письменно в течение 5 рабочих дней уведомить об этом Участника.

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

7.2 Застройщик имеет право:

7.2.1. Требовать от Участника надлежащего исполнения обязанностей, установленных настоящим контрактом.

7.2.3. Застройщик имеет иные права, установленные настоящим контрактом и Законом № 214-ФЗ.

7.3. Участник обязан:

7.3.1. Оплатить Застройщику обусловленную настоящим контрактом цену, в объеме и сроки, установленные разделом 2 настоящего контракта.

7.3.2. Соблюдать сроки приемки.

7.3.3. В случае отсутствия претензий принять Квартиру по передаточному акту, а при их наличии письменно сообщить об этом Застройщику.

7.3.4. В случае изменения юридического адреса письменно сообщить об этом Застройщику в течение 5 рабочих дней.

7.4. Участник имеет право:

7.4.1. Знакомиться с документами и информацией о проекте строительства, предусмотренными частью 2 ст. 20 и части 2 ст. 21 Закона № 214-ФЗ.

7.4.2. Знакомиться с ходом строительства Квартиры.

7.4.3. Требовать устранения недостатков качества Квартиры, нарушений условий настоящего контракта.

7.4.4. Расторгнуть контракт в одностороннем порядке или отказаться от исполнения контракта в соответствии с гражданским законодательством, в том числе в случаях, предусмотренных ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

7.4.5. Участник имеет иные права, установленные Законом № 214-ФЗ.

8. Расторжение и изменение контракта

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

8.2. Участник вправе принять решение об одностороннем отказе от исполнения контракта по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации для одностороннего отказа от исполнения отдельных видов обязательств.

8.2.1. Расторжение контракта в связи с односторонним отказом Участника от исполнения контракта осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 95 Закона N 44-ФЗ.

8.2.2. Участник обязан принять решение об одностороннем отказе от исполнения контракта, если в ходе исполнения контракта установлено, что Застройщик не соответствует установленной документацией о закупке требованиям к участникам закупки или предоставил недостоверную информацию о своем соответствии таким требованиям, что позволило ему стать победителем определения Застройщика.

8.2.3. *В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным настоящим контрактом требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения контракта во внесудебном порядке.**

8.2.4. Застройщик не вправе принять решение об одностороннем расторжении настоящего контракта, если Участником не нарушаются условия контракта.

8.3. Расторжение контракта по соглашению Сторон производится Сторонами путем подписания соответствующего соглашения о расторжении.

8.4. Изменение существенных условий контракта при его исполнении не допускается, за исключением их изменения по соглашению Сторон в случаях, установленных пунктами 2.4, 2.5, 2.6 настоящего контракта.

8.5. Иные изменения и дополнения настоящего контракта возможны по соглашению Сторон в случаях и в рамках, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Все изменения и дополнения оформляются в письменном виде путем подписания Сторонами дополнительных соглашений к контракту. Дополнительные соглашения к контракту являются его неотъемлемой частью и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

9. Разрешение споров

9.1. В случае возникновения любых претензий, разногласий, а также споров, связанных с исполнением настоящего контракта, Стороны предпринимают меры для урегулирования таких претензий, разногласий, споров в добровольном порядке.

9.2. В случае невыполнения Сторонами своих обязательств и не достижения соглашений споры по настоящему контракту разрешаются в Арбитражном суде Псковской области.

*Распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве осуществлена после 01.01.2017 года (согласно Федеральному закону от 26.12.2008 N 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»).

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий контракт считается заключенным с момента размещения его электронной версии, подписанной усиленными электронными подписями Участника и Застройщика на электронной торговой площадке ЗАО «Сбербанк – АСТ».

10.2. Настоящий контракт в письменной форме подлежит государственной регистрации в Великолукском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области и действует по 30.09.2017 г. Окончание срока действия контракта не освобождает стороны от исполнения всех обязательств по настоящему контракту.

10.3. Все приложения к контракту являются его неотъемлемыми частями.

10.4. Все уведомления Сторон, связанные с исполнением настоящего контракта, направляются в письменной форме лично, либо по почте заказным письмом по фактическому адресу Стороны, указанному в настоящем контракте, а также могут быть направлены с использованием факсимильной связи, электронной почты с последующим предоставлением оригинала. В случае направления уведомлений с использованием почты уведомления считаются полученными Стороной в день фактического получения, подтвержденного отметкой почты. В случае отправления уведомлений посредством факсимильной связи и электронной почты уведомления считаются полученными Стороной в день их отправки.

10.5. Во всем, что не предусмотрено настоящим контрактом, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Настоящий контракт составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

11. Приложения к контракту

11.1. Приложения к настоящему контракту, являющиеся неотъемлемой частью настоящего контракта:

11.1.1. Описание Объекта долевого строительства (техническое задание);

11.1.2. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Объекта.

12. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Участник долевого строительства:

**Комитет по управлению
муниципальным имуществом
г. Великие Луки**

Адрес: 182113, Псковская обл.
г. Великие Луки, пл. Ленина, д. 1
Тел. (81153) 3-86-49, тел./факс 3-86-49
ИНН/КПП 6025011453/602501001
Р/сч 40204810800000000028
Отделение Псков г. Псков
БИК 045805001; л/с: 03573005340

Застройщик:

**Общество с ограниченной
ответственностью «ЦентрСтрой»**

Адрес: 182104 Псковская обл. г.
Великие Луки ул. 3 Ударной армии
д.64
Тел/факс (81153) 4-71-79, 4-71-58
ИНН/КПП 6025022293/602501001
Р/сч 407 028 102 511 601 01274
Отделение № 8630 Сбербанка России
г. Псков
К/сч 301 018 103 000 000 00602
БИК 045 805 602

Председатель КУМИ г. Великие Луки:

_____ Г. С. Мных

Директор ООО «ЦентрСтрой»:

_____ А.В. Майоров

Описание Объекта долевого строительства (Техническое задание)

Жилое помещение будет находиться в многоквартирном доме в пределах муниципального образования «Город Великие Луки».

Жилое помещение не будет обременено правами третьих лиц, не будет находиться под арестом.

Качество каждой квартиры будет соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения», постановления Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным нормам, правилам и требованиям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, Квартира будет благоустроена, иметь чистовую отделку, подключена к тепло -, водо -, электроснабжению, будет пригодной и безопасной для проживания граждан.

Качество отделочных материалов, конструкций, оборудования будет соответствовать их проектным спецификациям, государственным стандартам и техническим условиям, будет обеспечено соответствующими сертификатами, техническими паспортами, гарантийными талонами, протоколами испытаний и другими документами, удостоверяющими их качество, согласно требованиям и положениям нормативных документов.

Объект будет отвечать требованиям, приведенным в таблице.

Таблица

Качественные, технические и функциональные характеристики (потребительские свойства)

№ п/п	Наименование показателя	Требования к квартире
Общие требования		
1	Назначение квартиры	Жилое помещение
2	Общая площадь квартиры	44,44 кв. м, в том числе жилая 26,9 кв.м
3	Количество комнат	2
4	Количество санузлов	1 (один) санузел.

5	Тип многоквартирного дома	Смешанный (кирпич, блоки из ячеистого бетона, утеплённый с вентилируемым фасадом) Российская Федерация.
6	Наружные стены	В капитальном исполнении: кирпич, стеновые блоки из ячеистого бетона Российская Федерация
7	Перегородки	В капитальном исполнении: ячеистый бетон Российская Федерация
8	Кровля	Металлопрофиль оцинкованный Российская Федерация
Сведения о минимальных требованиях к внутренней отделке, устанавливаемому в квартире оборудованию, инженерным коммуникациям		
9	Общие условия	Внутренняя отделка соответствует требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10
10	Стены	Отделка стен находится в хорошем состоянии, без дефектов, трещин, повреждений.
		В жилой комнате, прихожей, коридоре: оштукатурены, оклеены обоями. Российская Федерация
		Кухня: обои. Фартук над оборудованием - керамическая плитка. Российская Федерация
		Санузел: керамическая плитка на высоту 1,5 м. по периметру ванны /окраска вододисперсионными составами для влажных помещений Российская Федерация
11	Потолки	Отделка потолков находится в хорошем состоянии, без дефектов, трещин, повреждений.
		Улучшенная вододисперсионная окраска Российская Федерация
12	Полы	Покрытие пола находится в хорошем состоянии, без дефектов, трещин, повреждений.

		Жилая комната: линолеум Российская Федерация
		Кухня, прихожая, коридор: линолеум Российская Федерация
		Ванная комната, санузел: покрытие из керамической плитки Российская Федерация
13	Двери	Находятся в хорошем состоянии, без дефектов, без повреждений
		Входная: металлическая по ГОСТ 31173-2003 Российская Федерация
		Межкомнатные, двери в санузел по ГОСТ 6629-88: щитовые с отделкой МДФ Российская Федерация
14	Окна	Находятся в хорошем состоянии, запорные элементы в исправном состоянии, стекла целые
		По ГОСТ 30674-99: ПВХ с 2-х камерным стеклопакетом Российская Федерация
15	Санузел	Наличие санузла в квартире. Состояние санузла, включая все приборы, соответствуют требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности СанПиН 2.1.2.2645-10.
		Наличие полного комплекта сантехнических приборов в рабочем состоянии без повреждений, не требующих ремонта и замены
		Раковина со смесителем, унитаз со сливным бачком и крышкой, ванна, полотенце сушитель. Российская Федерация
16	Инженерные системы квартиры	Наличие водоснабжения (холодного и горячего), системы канализации, электроснабжения, вентиляции.

		Состояние инженерных коммуникаций (вентиляция, теплоснабжение, водоснабжение, система канализации и электроснабжение) соответствуют требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности. СанПиН 2.1.2.2645-10
17	Монтаж внутренних сетей	Разводка системы отопления, разводка трубопроводов холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, стояки, подводка канализации, электрическая проводка в квартире, вентиляционные решетки Российская Федерация
18	Теплоснабжение	Централизованное
19	Приборы учета	Приборы учета электрической энергии, счетчики холодной, горячей воды. Российская Федерация
20	Электроснабжение	Электрощит с автоматическими выключателями и счетчиками электроэнергии. Наличие бытовых розеток, выключателей. Устройство электрической проводки в квартире в соответствии с ГОСТ Р 50571. «Электроустановки зданий». Российская Федерация
21	Кухня	Кухня оборудована раковиной со смесителем и бытовой кухонной плитой. Российская Федерация
		Электрическая кухонная плита Российская Федерация

План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Объекта

