

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № МК-___/17**приобретение жилых помещений для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей (для муниципальных нужд) путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

г. Белово

«___» _____ 2017 г.

Муниципальное учреждение «Комитет по земельным ресурсам и муниципальному имуществу города Белово», именуемый «Участник долевого строительства» или «Участник», выступающий от имени Муниципального образования «Беловский городской округ, с одной стороны, в лице руководителя комитета **Кононцовой Елены Викторовны**, действующего на основании Устава, и _____, именуемый в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, в лице _____, действующего на основании _____, именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь положениями Федерального закона № 44-ФЗ от 05.04.2013г. «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», протоколом электронного аукциона № _____ заключили настоящий контракт о нижеследующем:

1. Предмет контракта

1.1. По Контракту Застройщик обязуется в предусмотренный Контрактом срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом на земельном участке с кадастровым номером _____, расположенном по адресу: Кемеровская область, _____, принадлежащем Застройщику на основании _____, далее именуемый «многоквартирный дом», и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать жилые помещения (далее – квартиры, объекты) Участнику долевого строительства в муниципальную собственность.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании разрешения на строительство _____ выданного _____.

1.3. Застройщик по Контракту обязуется передать Участнику долевого строительства объекты долевого строительства, согласно приложения № 1(технические характеристики) к настоящему контракту.

1.4. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Контрактом цену и принять квартиры, указанные в приложении № 1 к Контракту, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.5. Экспликация квартир (Приложение № 2) является неотъемлемой частью настоящего муниципального Контракта.

1.6. Общая проектная площадь каждой квартиры состоит из суммы площади всех частей квартиры. Стороны договорились о том, что в результате произведенных замеров БТИ, допускается техническая погрешность площади каждой квартиры, в рамках которой Стороны не предъявляют требований о компенсации их стоимости.

1.7. Контракт подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области. Расходы по государственной регистрации контракта несет Застройщик, расходы на государственную регистрацию права муниципальной собственности муниципального образования Беловский городской округ на квартиры несет Участник долевого строительства.

1.8. Контракт заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с учётом особенностей, установленных Федеральным законом от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

1.9. ИКЗ- 173420202737042020100100590566810412

2. Цена контракта и порядок расчетов

2.1. Цена Контракта составляет _____ рублей. Цена одного квадратного метра общей площади квартир составляет _____ рублей.

2.2. Цена Контракта включает в себя: стоимость квартиры; расходы, связанные с завершением строительства многоквартирного дома, в котором расположены квартиры и получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; уплату налогов, сборов и других обязательных платежей; расходы по

государственной регистрации настоящего контракта; расходы, связанные с охраной и содержанием квартир до подписания передаточного акта; оформление технических, кадастровых и иных необходимых документов; иные расходы Застройщика, связанные с исполнением Контракта.

2.3. Цена контракта, является твердой и не может изменяться в ходе его исполнения за исключением следующих случаев:

а) при снижении цены контракта без изменения предусмотренных контрактом количества товара, качества поставляемого товара и иных условий контракта;

б) если по предложению заказчика увеличиваются предусмотренные контрактом количество товара, не более чем на десять процентов или уменьшаются предусмотренные контрактом количество поставляемого товара не более чем на десять процентов. При этом по соглашению сторон допускается изменение с учетом положений бюджетного законодательства Российской Федерации цены контракта пропорционально дополнительному количеству товара исходя из установленной в контракте цены единицы товара, но не более чем на десять процентов цены контракта. При уменьшении предусмотренных контрактом количества товара стороны контракта обязаны уменьшить цену контракта исходя из цены единицы товара. Цена единицы дополнительно поставляемого товара или цена единицы товара при уменьшении предусмотренного контрактом количества поставляемого товара должна определяться как частное от деления первоначальной цены контракта на предусмотренное в контракте количество такого товара.

2.4. Оплата по настоящему Контракту производится Участником долевого строительства в валюте РФ (рублях), в безналичной форме, в пределах утвержденных бюджетных ассигнований.

2.5. Источник финансирования: Бюджет Беловского городского округа.

2.6. Участник долевого строительства производит авансовый платеж в размере 100% от цены контракта рублей после получения зарегистрированного муниципального контракта с управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области в срок до 31.12.2017г.

2.7. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**В случае если настоящий контракт будет заключен с физическим лицом, за исключение индивидуального предпринимателя или иного занимающегося частной практикой лица, то сумма, подлежащая уплате такому физическому лицу, уменьшается на размер налоговых платежей, связанных с оплатой контракта.*

3. Права и обязанности сторон

3.1. Права и обязанности Застройщика:

3.1.1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения настоящего Контракта текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объекты. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Контракта имущественные права на Объекты не будут закреплены за иными лицами. Объекты долевого строительства не отчуждены, не обременены правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным закон от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.1.2. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, и (или) с привлечением третьих лиц.

3.1.3. Застройщик обязуется информировать Участника по всем вопросам, связанным со строительством многоквартирного дома.

3.1.4. Застройщик после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию обеспечивает передачу Участнику Объектов долевого строительства в завершеном строительством Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи Объектов.

3.1.5. Застройщик в течение 40 (сорока) календарных дней после подписания Акта приема-передачи Объектов предоставляет Участнику кадастровый паспорт на каждый Объект(квартиру) для регистрации права собственности на Объекты.

3.1.6. Застройщик самостоятельно выбирает способ обеспечения исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.2. Права и обязанности Участника:

3.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Контракта, определенную п. 2.1. настоящего Контракта, в порядке, установленном п. 2.6. настоящего Контракта.

3.2.2. Участник обязуется принять Объекты от Застройщика в соответствии с разделом 4 настоящего Контракта.

3.2.3. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию, принятии Объектов Участником и регистрации права собственности Участника на объекты, последний обязуется в течение 3-х рабочих дней подписать с управляющей компанией договор о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом).

3.2.4. До получения свидетельства о праве собственности на Объекты Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию.

4. Срок и порядок передачи объектов долевого строительства

4.1. Передача квартир Участнику долевого строительства, производится по Акту приема-передачи, при условии соответствия передаваемых квартир требованиям, установленным настоящим Контрактом, техническими регламентами, градостроительными регламентами, а так же иными обязательными требованиями.

4.2. Передача квартир осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, путем подписания сторонами передаточного акта о передаче квартир.

4.3. Не позднее 31.10.2018г. закончить строительство и получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Передача объектов долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи производится в течение 2-х месяцев со дня ввода жилого дома в эксплуатацию. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства квартир может быть исполнено Застройщиком досрочно..

4.4. Застройщик обязан отправить Участнику уведомление о времени и дате передачи Объектов, не позднее, чем за 10 дней до назначенной даты принятия. Участник обязан явиться в назначенное Застройщиком время и принять объекты по акту приема-передачи.

4.5. В случае невозможности Участника по объективным причинам явиться в назначенное Застройщиком время для принятия Объектов, Участник должен направить Застройщику заявление (в письменном виде) с просьбой перенести дату приемки Объектов, с указанием причины невозможности принятия Объектов. Застройщик, если причина, указанная участником в заявлении является объективной, переносит дату приемки Объектов и уведомляет Участника о новом времени и дате передачи Объекта, путем отправления нового уведомления за 7 дней до назначенной даты приемки.

4.6. Обязательства Застройщика по Контракту считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объектов.

4.7. Передача объектов Участнику включает в себя:

- их осмотр в присутствии уполномоченных представителей Участника с целью установления соответствия передаваемых квартир требованиям, установленным настоящим Контрактом, Техническими характеристиками, техническими регламентами, градостроительными регламентами, а так же иными обязательными требованиями;
- составление перечня недоделок, в случае их обнаружения, и сроков их устранения (дефектная ведомость);
- подписание двухстороннего акта приема-передачи уполномоченными представителями Сторон.

Процедура передачи объектов(квартир), предусмотренная п.4.7. Контракта не может превышать 14 рабочих дней с даты принятия объектов (квартир), назначенной Застройщиком в соответствии с п. 4.4.,4.5. Контракта.

4.8. Риск случайной гибели или повреждения Объектов переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объектов.

4.9. Право собственности на Объекты возникает у Участника с момента государственной регистрации права в управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области.

5. Гарантии качества

5.1. Гарантийный срок для объектов долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объектов долевого строительства, устанавливается сроком на пять лет.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых участнику долевого строительства объектов долевого строительства устанавливается сроком на три года. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня подписания акта приема передачи квартир в муниципальную собственность.

5.3. Застройщик гарантирует, что качество используемых материалов и конструкций при строительстве многоквартирного жилого дома соответствует их проектным спецификациям, государственным стандартам, техническим условиям и обеспечено соответствующими сертификатами, техническими паспортами, гарантийными талонами, протоколами испытаний и другими документами, удостоверяющими их качество согласно требованиям и положениям нормативных документов.

5.4. Застройщик гарантирует, что качество выполнения всех работ соответствует проектной

документации, действующим строительным нормам и правилам, в том числе требованиям энергосбережения и энергетической эффективности.

5.5. Застройщик своими средствами и за свой счет в сроки, установленные Участником долевого строительства, устраняет дефекты и недостатки, выявленные Участником долевого строительства при приемке Объектов, а так же в период гарантийного срока.

5.6. Участник должен передать квартиры, находящиеся в многоквартирном (-ых) Доме (Домах), качество которого (-ых) соответствует требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

6. Ответственность Сторон и порядок разрешения споров

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

6.2. Ответственность Участника долевого строительства:

В случае просрочки исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных контрактом Застройщик вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней).

6.2.1. Пени начисляются за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства. Такая пеня устанавливается контрактом 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 долевого строительства обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных контрактом. Размер штрафа устанавливается контрактом в виде фиксированной суммы, определенной в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации (Постановление Правительства РФ № 1063 от 25.11.2013г.) в размере:

а) 2,5 процентов цены контракта в случае, если цена контракта не превышает 3 млн. рублей;

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

6.3. Ответственность Застройщика:

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

6.3.1. Пени начисляются 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 не менее чем одной трехсотой 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 :

$P = (C - B) \times S$ (где C - цена контракта; B - 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; S - размер ставки).

Размер ставки определяется по формуле $C = C_{цб} \times ДП$ (где $C_{цб}$ - размер ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации на дату уплаты пени, определяемый с учетом коэффициента K ; $ДП$ - количество дней просрочки).

Коэффициент K определяется по формуле $K = ДП / ДК \times 100\%$ (где $ДП$ - количество дней просрочки; $ДК$ - срок исполнения обязательства по контракту (количество дней)).

При K , 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 контрактом в виде фиксированной суммы, определенной в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации (Постановление Правительства № 1063 от 25.11.2013г.) и составляет:

а) 10 процентов цены контракта в случае, если цена контракта не превышает 3 млн. рублей;

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

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

7. Срок действия Контракта, порядок изменения и расторжения

7.1. Контракт действует с даты подписания настоящего контракта и до «31» декабря 2018г, но в любом случае до исполнения сторонами своих обязательств.

7.2. При заключении и исполнении контракта изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных п.2.3 контракта.

7.3. Расторжение Контракта допускается по соглашению сторон, по решению суда или в связи с односторонним отказом стороны Контракта от исполнения Контракта в соответствии с гражданским [законодательством](#).

7.4. Расторжение контракта в случае одностороннего отказа стороны контракта от исполнения контракта осуществляется в соответствии с положениями частей 8-26 статьи 95 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

7.5. Изменение настоящего Контракта, а также его расторжение по соглашению сторон оформляется дополнительным соглашением к Контракту, которое вступает в силу и становится неотъемлемой частью настоящего Контракта с момента его подписания сторонами.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему контракту или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Кемеровской области в установленном законом порядке.

9. Обеспечение исполнения контракта

9.1. Обеспечение исполнения контракта составляет _____ рублей.

9.2. Способ обеспечения исполнения контракта определяется Застройщиком самостоятельно.

9.3. Исполнение контракта может обеспечиваться:

9.3.1. Предоставлением банковской гарантии, выданной банком и соответствующей требованиям ст. 45 Федерального закона № 44-ФЗ от 05.04.2013г.

9.3.2. Внесением денежных средств на следующий счет:

Получатель: УФК по Кемеровской области (Муниципальное учреждение «Комитет по земельным ресурсам и муниципальному имуществу города Белово»)

ИНН 4202027370 КПП 420201001

Банк получателя: Отделение Кемерово

БИК 043207001 р\сч 40302810900003000083

Назначение платежа: «Обеспечение исполнения контракта _____»

9.4. В случае, если обеспечение исполнения контракта, внесено в виде денежных средств, то оно возвращается Застройщику в течение 10 рабочих дней после подписания акта приема-передачи квартир(жилых помещений), переданных в соответствии с требованиями технических характеристик (Приложение № 1).

*** В случае если предложенная в заявке участника закупки цена снижена на двадцать пять и более процентов по отношению к начальной (максимальной) цене контракта, участник закупки, с которым*

закключается данный контракт, предоставляет обеспечение исполнения контракта с учетом положений [статьи 37](#) Закона № 44-ФЗ.

*** В соответствии с ч. 6 ст. 96 Закона № 44-ФЗ в случае, если аванс превышает тридцать процентов начальной (максимальной) цены контракта, размер обеспечения исполнения контракта устанавливается в размере аванса.

10. Прочие условия

10.1. В случае изменения у какой - либо из Сторон места нахождения (адреса), наименования, реквизитов, а также в случае реорганизации или проведения ликвидации Сторона обязана в течение 3 (трех) дней письменно известить об этом другую Сторону.

11. Юридические адреса и реквизиты Сторон

«ЗАСТРОЙЩИК»

«УЧАСТНИК» МУ «КЗР и МИ г. Белово»

652600, г.Белово, ул.Октябрьская, 27 8(38452)2-47-35 E-mail: kzrmi@mail.ru

ИНН 4202027370 КПП 420201001 УФК по Кемеровской области Р\сч. 40204810500000000034

БИК 043207001 Банк: Отделение Кемерово

УЧАСТНИК

ЗАСТРОЙЩИК

Приложение № 1
к муниципальному контракту
№ _____ от _____ 2017г.

Технические характеристики *

УЧАСТНИК

ЗАСТРОЙЩИК

Приложение № 2
к муниципальному контракту
№ _____ от _____ 2017г.

Экспликация квартир*

УЧАСТНИК

ЗАСТРОЙЩИК
