

Муниципальное образование

**«ЛЕСКОЛОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

Всеволожского муниципального района Ленинградской области

АДМИНИСТРАЦИЯ

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

21.06.2021 г. № 288

д. Верхние Осельки

 Об утверждении документации для проведения аукциона в электронной форме на право приобретения в муниципальную собственность жилых помещений (квартир) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, находящегося на территории муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах», в соответствии с Федеральным законом 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» и требований Федерального значения от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", администрация МО «Лесколовское сельское поселение»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую документацию для проведения аукциона в электронной форме на право приобретения в муниципальную собственность жилых помещений (квартир) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, находящегося на территории муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» путем участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом 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»

1. Разместить извещение о проведении аукциона (приложения № 1-4 документации об аукционе) на официальном сайте торгов [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru) и официальном сайте муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и в газете «Лесколовские вести».
2. Настоящее постановление вступает в силу с момента его опубликования.
3. Контроль исполнения настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации А.А. Сазонов

Согласовано:

Заместитель главы администрации

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Ф. Толмачев

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

Ведущий специалист в сфере закупок

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Б. Тарасов

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

Приложение № 2

к постановлению администрации МО «Лесколовское сельское поселение»

от 21.06.2021 г. № 288

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ЗАКУПКИ (Техническое задание)**

**на право приобретения в муниципальную собственность жилых помещений (квартир) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, находящегося на территории муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» путем участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом 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»**

**Описание объекта закупки:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Единица измерения | Тип квартиры | Количество требуемых квартир | Площадь одной квартиры, км.м. |
| Жилое помещение (квартиры) | квартира | 1 к. кв. | 7 | Не менее 29,27 |
| 4 | Не менее 29,28 |
| 2 | Не менее 29,38 |
| 1 | Не менее 29,57 |
| 2 | Не менее 35,52 |
| 2 | Не менее 35,54 |
| 2 | Не менее 35,73 |
| 1 | Не менее 36,00 |
| 3 | Не менее 42,45 |
| 1 | Не менее 42,79 |
| 1 | Не менее 49,42 |
| Жилое помещение (квартиры) | квартира | 2 к. кв. | 17 | Не менее 45,17 |
| 5 | Не менее 45,47 |
| 6 | Не менее 47,11 |
| 2 | Не менее 47,36 |
| 5 | Не менее 49,00 |
| 1 | Не менее 49,28 |
| 1 | Не менее 49,29 |
| 7 | Не менее 51,22 |
| 2 | Не менее 51,50 |
| 1 | Не менее 52,67 |
| Жилое помещение (квартиры) | квартира | 3 к. кв. | 7 | Не менее 56,84 |
| 2 | Не менее 57,46 |
| 4 | Не менее 60,94 |
| 8 | Не менее 64,42 |
| 2 | Не менее 64,72 |
| 2 | Не менее 65,35 |

**Цель закупки:**

Приобретение в муниципальную собственность жилых помещений (квартир) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, находящегося на территории муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах», обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда.

Снижение доли аварийного жилищного фонда на территориях муниципальных образований Ленинградской области.

Развитие жилищного строительства на территории Ленинградской области.

**Место расположения жилого помещения (Квартиры):**

Жилые помещения (квартиры) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда должны находиться на территории муниципального образования, на котором находится расселяемое аварийное жилье (Приложение № 1 к описанию объекта закупки). В соответствии с ч. 5 ст. 15 ЖК РФ в состав общей площади жилого помещения не входит площадь балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии). Жилая площадь приобретаемого помещения не должна быть меньше жилой площади расселяемого помещения (за исключением случаев, когда на уменьшение жилой площади получено согласие жильца).

**Характеристика жилого помещения (Квартиры):**

Дом, в котором находится предлагаемое жилое помещение (Квартира), и само жилое помещение (Квартира) соответствуют следующим требованиям:

|  |  |
| --- | --- |
| № п.п. | Показатели жилого помещения (Квартиры) |
| Наименование показателя (требования) |  Требования к качеству, к функциональным характеристикам (потребительским свойствам) Квартиры и иные показатели, связанные с определением соответствия Квартиры, потребностям Заказчика |
| 1 | **Тип конструкции дома** |  Многоквартирный, в кирпичном или панельном или блочном или монолитном исполнении. Принадлежность к первичному рынку жилья. |
| 2 | **Этаж, на котором должно находиться жилое помещение (Квартира)** |  Все этажи за исключением подвального, полуподвального (цокольного) и технического. |
| 3 | **Месторасположение (адрес) дома** |  На территории муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области. |
| 4 | **Требования к многоквартирному дому** |  В многоквартирном жилом доме обеспечивается наличие:- несущих строительных конструкций, выполненных из следующих материалов:1. стены из каменных конструкций (кирпич, блоки) и/или крупных железобетонных блоков и/или железобетонных панелей и/или монолитного железобетонного каркаса с заполнением;2. перекрытия из сборных и/или монолитных железобетонных конструкций;3. фундаменты из сборных и/или монолитных железобетонных и/или каменных конструкций. Многоквартирный жилой дом не должен быть построен из легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК), структурно-изолированных панелей (СИП-панелей), металлических сэндвич-панелей;- подключения к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения по выданным соответствующими ресурсоснабжающими и иными организациями техническим условиям;- санитарного узла (раздельного или совмещенного), который должен быть внутриквартирным и включать ванну/душевую кабину, унитаз, раковину;- внутридомовых инженерных систем, включая системы:1. электроснабжения (с силовым и иным электрооборудованием в соответствии с проектной документацией);2. холодного водоснабжения;3. водоотведения (канализации);4. газоснабжения (при наличии в соответствии с проектной документацией);5. отопления (при отсутствии централизованного отопления и наличии газа допускается установка коллективных газовых котлов);6. горячего водоснабжения (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения допускается установка коллективных или индивидуальных газовых колонок);7. противопожарной безопасности (в соответствии с проектной документацией);8. вентиляционную систему;- принятых в эксплуатацию и зарегистрированных в установленном порядке лифтов (при наличии в соответствии с проектной документацией);- внесенных в Государственный реестр средств измерений, поверенных предприятиями-изготовителями, принятых в эксплуатацию соответствующими ресурсоснабжающими организациями и соответствующих установленным требованиям к классам точности общедомовых (коллективных) приборов учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, горячей воды (при централизованном теплоснабжении в установленных случаях);- оконных блоков со стеклопакетом класса энергоэффективности в соответствии с классом энергоэффективности дома;- освещения этажных лестничных площадок дома с использованием светильников в антивандальном исполнении;- при входах в подъезды дома освещения с использованием светильников в антивандальном исполнении со светодиодным источником света и датчиков освещенности, козырьков над входной дверью и утепленных дверных блоков с ручками и автодоводчиком. Во входах в подвал (техническое подполье) дома – металлические дверные блоки с замком, ручками и автодоводчиком;- отмостки из армированного бетона, асфальта, устроенной по всему периметру дома и обеспечивающей отвод воды от фундаментов;- организованного водостока;- благоустройства придомовой территории, в том числе наличие твердого покрытия, озеленения и малых архитектурных форм, площадок общего пользования различного назначения, в том числе детской игровой площадки с игровым комплексом (в соответствии с проектной документацией). Класс энергетической эффективности дома не ниже "B" согласно Правилам определения класса энергетической эффективности, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 6 июня 2016 года № 399/пр (далее - Правила № 399/пр). Наличие на фасаде дома указателя класса энергетической эффективности дома в соответствии с разделом III Правил № 399/пр. Также должна быть выполнена теплоизоляция подвального (цокольного) и чердачного перекрытий (в соответствии с проектной декларацией). Требования к эксплуатационной документации дома: наличие паспортов и инструкций по эксплуатации предприятий-изготовителей на механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное, включая лифтовое, оборудование, приборы учета использования энергетических ресурсов (общедомовые (коллективные) и индивидуальные) и узлы управления подачи энергетических ресурсов и т.д., а также соответствующих документов (копий документов), предусмотренных пунктами 24 и 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491, включая Инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома, выполненную в соответствии с п. 10.1 Градостроительного кодекса (Требования к безопасной эксплуатации зданий) и СП 255.1325800 "Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Общие положения" (в соответствии с проектной документацией). Наличие инструкций по эксплуатации внутриквартирного инженерного оборудования. Комплекты инструкций по эксплуатации внутриквартирного инженерного оборудования подлежат передаче Заказчику. |
| 5 | **Требования к материалам, изделиям и оборудованию** |  При строительстве многоквартирного дома должны быть использованы современные сертифицированные строительные и отделочные материалы, изделия, технологическое и инженерное оборудование. Строительство должно осуществляться с применением материалов и оборудования, обеспечивающих соответствие жилища требованиям проектной документации. Выполняемые работы и применяемые строительные материалы в процессе строительства дома, жилые помещения в котором приобретаются в соответствии с муниципальным контрактом в целях переселения граждан из аварийного жилищного фонда, а также результаты таких работ должны соответствовать требованиям технических регламентов, требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов |
| 6 | **Инженерные системы дома** |  Централизованная система холодного водоснабжения, система горячего водоснабжения (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения допускается установка коллективных или индивидуальных газовых колонок), система водоотведения (канализации), система электроснабжения (с электрическим щитком с устройствами защитного отключения), система теплоснабжения (отопления) (при отсутствии централизованного отопления и наличии газа допускается установка коллективных газовых котлов), система вентиляции, система газоснабжения (при наличии в соответствии с проектной документацией), с устройством сигнализаторов загазованности, сблокированных с быстродействующим запорным клапаном, установленным первым по ходу газа на внутреннем газопроводе жилого здания с возможностью аварийно - диспетчерского обслуживания, а также с установкой легкосбрасываемых оконных блоков (в соответствии с проектной документацией); лифт (при наличии), мусоропровод (при наличии) и пр., входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть в наличии и в рабочем состоянии по постоянным схемам подключения. Во всех помещениях должна быть выполнена разводка системы теплоснабжения (отопления), электроснабжения, электроосвещения с установкой оконечных устройств (приборов, выключателей, розеток) и запорной арматуры.  Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами. |
| 7 | **Требования к жилому помещению (Квартире)** |  Отдельная квартира в кирпичном или панельном, или блочном, или монолитном здании.Жилое помещение должно быть новым, ранее не находившимся в эксплуатации в соответствии с:- СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 здания жилые многоквартирные»;- СП 31-107-2004 «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий». Жилое помещение должно соответствовать всем санитарным правилам и нормам, а также отвечать установленным строительным нормам и правилам. Все инженерные системы и оборудование, в т.ч. для газоснабжения квартиры (если предусмотрена газификация), должны соответствовать требованиям к безопасности, установленным в нормативных правовых актах, инструкциях заводов - изготовителей оборудования, а также гигиеническим нормативам. В жилом помещении допустимые уровни вибрации от внутренних и внешних источников должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах. Жилое помещение не должно быть признано непригодным для проживания в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом». Жилые помещения должны иметь чистовую отделку "под ключ", в том числе:1. входную утепленную дверь с замком, ручками, дверным глазком;2. межкомнатные двери с наличниками и ручками;3. оконные блоки со стеклопакетом класса энергоэффективности в соответствии с классом энергоэффективности дома;4. вентиляционные решетки;5. подвесные крюки для потолочных осветительных приборов во всех помещениях квартиры;6. установленные и подключенные к соответствующим внутриквартирным инженерным сетям:7. звонковую сигнализацию (в соответствии с проектной документацией);8. мойку со смесителем и сифоном;9. умывальник со смесителем и сифоном;10. унитаз с сиденьем и сливным бачком;11. ванну с заземлением, со смесителем и сифоном/душевую кабину;12. электровыключатели (одно-, двухклавишные);13. электророзетки;14. выпуски электропроводки и патроны во всех помещениях квартиры;15. газовую или электрическую плиту (в соответствии с проектным решением);16. радиаторы отопления;- напольные покрытия из керамической плитки, разрешенные к использованию во влажных помещениях: ванной комнаты, туалета или совмещенного санузла, кладовых, на балконе (лоджии), в остальных помещениях квартиры – из ламината класса износостойкости 22 и выше или линолеума на вспененной основе;- отделку стен водоэмульсионной или иной аналогичной краской в помещениях ванной комнаты, туалета (совмещенного санузла), кладовых, кухни (за исключением части стены (стен) в кухне, примыкающей(их) к рабочей поверхности, и части стены (стен) в ванной комнате, примыкающей(их) к ванне и умывальнику, отделка которых производится керамической плиткой); обоями в остальных помещениях;- отделку потолков во всех помещениях квартиры водоэмульсионной или иной аналогичной краской либо конструкцией из сварной виниловой пленки (ПВХ) или бесшовного тканевого полотна, закрепленных на металлическом или пластиковом профиле под перекрытием (натяжные потолки). |

**Иные требования:**

Отсутствие во всех комнатах и вспомогательных помещениях квартиры строительного и бытового мусора, пыли, грязи.

Оборудование, приборы и комплектующие должны быть новыми, а также не должны быть:

 - ранее в употреблении;

 - отремонтированными;

 - восстановленными с заменой составных частей.

|  |
| --- |
| Приложение № 1 к описанию объекта закупки |
| № п/п | Сведения о расселяемых жилых помещениях |   | Сведения о приобретаемых жилых помещениях |
| адрес дома | номер помещения | тип жилого помещения (комната, 1кк, 2кк, 3кк) | площадь квартиры/помещения | тип прибретаемого жилого помещения (комната, 1кк, 2кк, 3кк) | площадь квартиры | дополнитель-ные метры до СНиП (финансирование за счёт областного бюджета) | дополнитель-ные метры свыше СНиП (финансирование за счёт местного бюджета) |
| 1 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 74 | 1 | 1 кк | 42,4 | 1 кк | 42,45 | 0,00 | 0,05 |
| 2 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 74 | 1А | 2 комнаты | 27,7 | 2 кк | 45,17 | 16,30 | 1,17 |
| 3 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 74 | 1А | 2 комнаты | 29,4 | 2 кк | 45,17 | 14,60 | 1,17 |
| 4 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 74 | 2 | 1 комната | 40,6 | 1 кк | 42,45 | 0,00 | 1,85 |
| 5 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 74 | 2 | 3 комнаты | 64,6 | 3 кк | 64,42 | 0,00 | 0,00 |
| 6 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 74 | 3 | 1 комната | 40,6 | 1 кк | 42,45 | 0,00 | 1,85 |
| 7 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 74 | 3 | 3 комнаты | 63,2 | 3 кк | 64,42 | 0,00 | 1,22 |
| 8 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 74 | 4 | 2 кк | 42,4 | 2 кк | 45,17 | 1,60 | 1,17 |
| 9 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 74 | 4А | 1 комната | 17,9 | 1 кк | 29,28 | 10,10 | 1,28 |
| 10 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 74 | 5 | 1 кк | 42,4 | 1 кк | 42,79 | 0,00 | 0,39 |
| 11 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 74 | 5А | 3 кк | 57,1 | 3 кк | 64,42 | 0,00 | 7,32 |
| 12 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 74 | 6 | 2 кк | 47,4 | 2 кк | 49,00 | 0,00 | 1,60 |
| 13 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 74 | 6А | 3 кк | 57,1 | 3 кк | 64,42 | 0,00 | 7,32 |
| 14 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 74 | 7А | 3 кк | 57,1 | 3 кк | 65,35 | 0,00 | 8,25 |
| 15 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 74 | 8 | 2 комнаты | 42,4 | 2 кк | 45,17 | 1,60 | 1,17 |
| 16 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 74 | 8 | 3 комнаты | 57,1 | 3 кк | 64,72 | 0,00 | 7,62 |
| 17 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 1 | 1 комната | 34 | 1 кк | 49,42 | 0,00 | 15,42 |
| 18 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 1 | 3 комнаты | 50,3 | 3 кк | 60,94 | 5,70 | 4,94 |
| 19 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 1 | 1 комната | 18 | 1 кк | 29,27 | 10,00 | 1,27 |
| 20 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 2 | 3 комнаты | 66,7 | 3 кк | 65,35 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 2 | 1 комната | 17,2 | 1 кк | 29,27 | 10,80 | 1,27 |
| 22 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 2 | 1 комната | 18,7 | 1 кк | 29,27 | 9,30 | 1,27 |
| 23 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 3 | 1 комната | 33,6 | 1 кк | 36,00 | 0,00 | 2,40 |
| 24 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 3 | 2 комнаты | 32,4 | 2 кк | 47,11 | 11,60 | 3,11 |
| 25 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 3 | 1 комната | 18,6 | 1 кк | 29,27 | 9,40 | 1,27 |
| 26 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 4 | 5 кк | 56 | 3 кк | 56,84 | 0,00 | 0,84 |
| 27 | 48,7 | 2 кк | 49,00 | 0,00 | 0,30 |
| 28 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 5 | 5 кк | 49 | 2 кк | 49,00 | 0,00 | 0,00 |
| 29 | 56,5 | 3 кк | 56,84 | 0,00 | 0,34 |
| 30 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 6 | 1 комната | 17,5 | 1 кк | 29,27 | 10,50 | 1,27 |
| 31 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 6 | 2 комнаты | 41 | 2 кк | 45,17 | 3,00 | 1,17 |
| 32 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 6 | 1 комната | 20,5 | 1 кк | 29,28 | 7,50 | 1,28 |
| 33 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 6 | 2 комнаты | 44,7 | 2 кк | 45,17 | 0,00 | 0,47 |
| 34 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 7 | 1 комната | 28 | 1 кк | 29,38 | 0,00 | 1,38 |
| 35 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 7 | 4 комнаты | 44 | 2 кк | 45,17 | 0,00 | 1,17 |
| 36 | 30 | 2 кк | 45,17 | 14,00 | 1,17 |
| 37 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 8 | 1 комната | 33,3 | 1 кк | 35,73 | 0,00 | 2,43 |
| 38 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 8 | 1 комната | 17,8 | 1 кк | 29,28 | 10,20 | 1,28 |
| 39 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 76 | 8 | 2 комнаты | 33,4 | 2 кк | 45,17 | 10,60 | 1,17 |
| 40 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 78 | 1 | 1 комната | 33,5 | 1 кк | 35,52 | 0,00 | 2,02 |
| 41 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 78 | 1 | 1 комната | 16,9 | 1 кк | 29,27 | 11,10 | 1,27 |
| 42 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 78 | 1 | 3 комнаты | 51,1 | 3 кк | 56,84 | 4,90 | 0,84 |
| 43 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 78 | 2 | 5 кк | 46 | 2 кк | 47,11 | 0,00 | 1,11 |
| 44 | 56,6 | 3 кк | 56,84 | 0,00 | 0,24 |
| 45 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 78 | 3 | 5 кк | 56,6 | 3 кк | 60,94 | 0,00 | 4,34 |
| 46 | 45 | 2 кк | 45,17 | 0,00 | 0,17 |
| 47 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 78 | 4 | 5 кк | 56,8 | 3 кк | 60,94 | 0,00 | 4,14 |
| 48 | 45 | 2 кк | 45,47 | 0,00 | 0,47 |
| 49 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 78 | 5 | 5 кк | 45 | 2 кк | 45,47 | 0,00 | 0,47 |
| 50 | 56,2 | 3 кк | 56,84 | 0,00 | 0,64 |
| 51 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 78 | 6 | 4 комнаты | 40 | 2 кк | 45,17 | 4,00 | 1,17 |
| 52 | 32,7 | 2 кк | 45,47 | 11,30 | 1,47 |
| 53 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 78 | 6 | 1 комната | 29,5 | 1 кк | 35,54 | 0,00 | 6,04 |
| 54 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 78 | 7 | 5 кк | 45 | 2 кк | 45,17 | 0,00 | 0,17 |
| 55 | 56,8 | 3 кк | 56,84 | 0,00 | 0,04 |
| 56 | д. Лесколово, ул. Зеленая, д. 78 | 8 | 5 кк | 56,1 | 3 кк | 57,46 | 0,00 | 1,36 |
| 57 | 47 | 2 кк | 47,36 | 0,00 | 0,36 |
| 58 | п.ст. Пери, д. 2 | 2 | 3 кк | 62,6 | 3 кк | 64,42 | 0,00 | 1,82 |
| 59 | п.ст. Пери, д. 2 | 4 | 2 кк | 48,9 | 2 кк | 52,67 | 0,00 | 3,77 |
| 60 | п.ст. Пери, д. 2 | 5 | 2 кк | 48,3 | 2 кк | 51,22 | 0,00 | 2,92 |
| 61 | п.ст. Пери, д. 2 | 6 | 3 кк | 61,7 | 3 кк | 64,42 | 0,00 | 2,72 |
| 62 | п.ст. Пери, д. 2 | 7 | 2 кк | 48,3 | 2 кк | 51,50 | 0,00 | 3,20 |
| 63 | п.ст. Пери, д. 2 | 8 | 2 кк | 48,9 | 2 кк | 51,22 | 0,00 | 2,32 |
| 64 | п.ст. Пери, д. 3 | 1 | 2 кк | 48,6 | 2 кк | 51,22 | 0,00 | 2,62 |
| 65 | п.ст. Пери, д. 3 | 2 | 2 комнаты | 44,5 | 2 кк | 49,00 | 0,00 | 4,50 |
| 66 | п.ст. Пери, д. 3 | 2 | 1 комната | 17,2 | 1 кк | 29,28 | 10,80 | 1,28 |
| 67 | п.ст. Пери, д. 3 | 3 | 2 кк | 47,8 | 2 кк | 51,22 | 0,00 | 3,42 |
| 68 | п.ст. Пери, д. 3 | 4 | 2 кк | 47,3 | 2 кк | 51,50 | 0,00 | 4,20 |
| 69 | п.ст. Пери, д. 3 | 5 | 2 кк | 47,7 | 2 кк | 51,22 | 0,00 | 3,52 |
| 70 | п.ст. Пери, д. 3 | 6 | 3 кк | 60,8 | 3 кк | 64,42 | 0,00 | 3,62 |
| 71 | п.ст. Пери, д. 3 | 7 | 2 кк | 48,5 | 2 кк | 51,22 | 0,00 | 2,72 |
| 72 | п.ст. Пери, д. 4 | 1 | 1 комната | 18 | 1 кк | 29,57 | 10,00 | 1,57 |
| 73 | п.ст. Пери, д. 4 | 1 | 1 комната | 27,8 | 1 кк | 29,27 | 0,20 | 1,27 |
| 74 | п.ст. Пери, д. 4 | 2 | 3 кк | 58,3 | 3 кк | 64,72 | 0,00 | 6,42 |
| 75 | п.ст. Пери, д. 4 | 3 | 2 кк | 46,2 | 2 кк | 51,22 | 0,00 | 5,02 |
| 76 | п.ст. Пери, д. 4 | 4 | 2 кк | 46,1 | 2 кк | 49,00 | 0,00 | 2,90 |
| 77 | п.ст. Пери, д. 4 | 6 | 3 кк | 60,7 | 3 кк | 64,42 | 0,00 | 3,72 |
| 78 | п.ст. Пери, д. 4 | 7 | 2 кк | 48,2 | 2 кк | 49,29 | 0,00 | 1,09 |
| 79 | п.ст. Пери, д. 4 | 8 | 2 кк | 47,1 | 2 кк | 49,28 | 0,00 | 2,18 |
| 80 | п.ст. Пери, д. 5 | 2 | 2 кк | 36,2 | 2 кк | 45,17 | 7,80 | 1,17 |
| 81 | п.ст. Пери, д. 5 | 3 | 2 кк | 40,5 | 2 кк | 45,17 | 3,50 | 1,17 |
| 82 | п.ст. Пери, д. 5 | 5 | 2 кк | 36,7 | 2 кк | 45,47 | 7,30 | 1,47 |
| 83 | п.ст. Пери, д. 5 | 6 | 2 кк | 42,4 | 2 кк | 45,17 | 1,60 | 1,17 |
| 84 | п.ст. Пери, д. 5 | 7 | 1 кк | 30,9 | 1 кк | 35,73 | 0,00 | 4,83 |
| 85 | п.ст. Пери, д. 5 | 8 | 3 кк | 46 | 3 кк | 57,46 | 10,00 | 1,46 |
| 86 | п.ст. Пери, д. 5 | 9 | 2 кк | 36,3 | 2 кк | 47,11 | 7,70 | 3,11 |
| 87 | п.ст. Пери, д. 5 | 11 | 3 кк | 46 | 3 кк | 56,84 | 10,00 | 0,84 |
| 88 | п.ст. Пери, д. 6 | 1 | 2 кк | 37,9 | 2 кк | 47,36 | 6,10 | 3,36 |
| 89 | п.ст. Пери, д. 6 | 2 | 2 кк | 37,3 | 2 кк | 45,47 | 6,70 | 1,47 |
| 90 | п.ст. Пери, д. 6 | 3 | 2 кк | 43,3 | 2 кк | 45,17 | 0,70 | 1,17 |
| 91 | п.ст. Пери, д. 6 | 5 | 2 кк | 37,8 | 2 кк | 47,11 | 6,20 | 3,11 |
| 92 | п.ст. Пери, д. 6 | 6 | 2 кк | 43,6 | 2 кк | 47,11 | 0,40 | 3,11 |
| 93 | п.ст. Пери, д. 6 | 10 | 1 кк | 32,8 | 1 кк | 35,54 | 0,00 | 2,74 |
| 94 | п.ст. Пери, д. 6 | 11 | 3 кк | 46,8 | 3 кк | 60,94 | 9,20 | 4,94 |
| 95 | пос. Осельки, д. 81 | 1 | 2 кк | 32,1 | 2 кк | 47,11 | 11,90 | 3,11 |
| 96 | пос. Осельки, д. 81 | 2 | 2 кк | 32,7 | 2 кк | 45,17 | 11,30 | 1,17 |
| 97 | пос. Осельки, д. 81 | 3 | 1 кк | 32,6 | 1 кк | 35,52 | 0,00 | 2,92 |
| 98 | пос. Осельки, д. 81 | 4 | 1 кк | 22,5 | 1 кк | 29,38 | 5,50 | 1,38 |
| **Общий итог** |  |  |  **4 103,00**  |  |  **4 641,94**  |  **315,00**  |  **225,47**  |

|  |
| --- |
| Приложение № 2 к постановлению администрации МО «Лесколовское сельское поселение»от 21.06.2021 г. № \_\_\_\_\_ |

# ОБОСНОВАНИЕ НАЧАЛЬНОЙ (МАКСИМАЛЬНОЙ) ЦЕНЫ КОНТРАКТА

|  |  |
| --- | --- |
| Объект закупки | Право приобретения в муниципальную собственность жилых помещений (квартир) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, находящегося на территории муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» путем участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом 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» |
| Используемый метод определения НМЦК | Тарифный метод |
| Расчет НМЦК | Начальная (максимальная) цена контракта составляет **260 849 176** (двести шестьдесят миллионов восемьсот сорок девять тысяч сто семьдесят шесть) рублей **36** копеек |

Начальная (максимальная) цена контракта (далее «НМЦК») определена в соответствии с требованиями статьи 22 Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе) и Приказа Минэкономразвития России от 02.10.2013 № 567 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению методов определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем)».

В соответствии с пунктом 8 Закона о контрактной системе тарифный метод применяется заказчиком, если в соответствии с законодательством Российской Федерации цены закупаемых товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд подлежат государственному регулированию или установлены муниципальными правовыми актами.

Осуществление закупки осуществляется в целях реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31 января 2019 года № 65/пр, средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, предоставляемого гражданам в рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» (утв. Постановлением Правительства Ленинградской области от 01.04.2019 № 134), утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.

В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 13.03.2020 № 122/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на II квартал 2020 года», стоимость 1 квадратного метра общей площади жилого помещения в Ленинградской области, составляет **56 194** (пятьдесят шесть тысяч сто девяносто четыре) рубля **00** копеек.

Совокупная площадь приобретаемых жилых помещений (квартир) составляет **4 641,94 кв.м.**

НМЦК тарифным методом определяется по формуле:

,

где:

 - НМЦК, определяемая тарифным методом;

v - количество (объем) закупаемого товара (работы, услуги);

 - цена (тариф) единицы товара, работы, услуги, установленная в рамках государственного регулирования цен (тарифов) или установленная муниципальным правовым актом.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Тип квартиры | Количество требуемых квартир | Площадь одной квартиры, кв.м. | Общая стоимость одной квартиры, руб. | Стоимость за общее количество квартир, руб. |
| 1 к. кв. | 7 | Не менее 29,27 | 1 644 798,38 | 11 513 588,66 |
| 1 к. кв. | 4 | Не менее 29,28 | 1 645 360,32 | 6 581 441,28 |
| 1 к. кв. | 2 | Не менее 29,38 | 1 650 979,72 | 3 301 959,44 |
| 1 к. кв. | 1 | Не менее 29,57 | 1 661 656,58 | 1 661 656,58 |
| 1 к. кв. | 2 | Не менее 35,52 | 1 996 010,88 | 3 992 021,76 |
| 1 к. кв. | 2 | Не менее 35,54 | 1 997 134,76 | 3 994 269,52 |
| 1 к. кв. | 2 | Не менее 35,73 | 2 007 811,62 | 4 015 623,24 |
| 1 к. кв. | 1 | Не менее 36,00 | 2 022 984,00 | 2 022 984,00 |
| 1 к. кв. | 3 | Не менее 42,45 | 2 385 435,30 | 7 156 305,90 |
| 1 к. кв. | 1 | Не менее 42,79 | 2 404 541,26 | 2 404 541,26 |
| 1 к. кв. | 1 | Не менее 49,42 | 2 777 107,48 | 2 777 107,48 |
| 2 к. кв. | 17 | Не менее 45,17 | 2 538 282,98 | 43 150 810,66 |
| 2 к. кв. | 5 | Не менее 45,47 | 2 555 141,18 | 12 775 705,90 |
| 2 к. кв. | 6 | Не менее 47,11 | 2 647 299,34 | 15 883 796,04 |
| 2 к. кв. | 2 | Не менее 47,36 | 2 661 347,84 | 5 322 695,68 |
| 2 к. кв. | 5 | Не менее 49,00 | 2 753 506,00 | 13 767 530,00 |
| 2 к. кв. | 1 | Не менее 49,28 | 2 769 240,32 | 2 769 240,32 |
| 2 к. кв. | 1 | Не менее 49,29 | 2 769 802,26 | 2 769 802,26 |
| 2 к. кв. | 7 | Не менее 51,22 | 2 878 256,68 | 20 147 796,76 |
| 2 к. кв. | 2 | Не менее 51,50 | 2 893 991,00 | 5 787 982,00 |
| 2 к. кв. | 1 | Не менее 52,67 | 2 959 737,98 | 2 959 737,98 |
| 3 к. кв. | 7 | Не менее 56,84 | 3 194 066,96 | 22 358 468,72 |
| 3 к. кв. | 2 | Не менее 57,46 | 3 228 907,24 | 6 457 814,48 |
| 3 к. кв. | 4 | Не менее 60,94 | 3 424 462,36 | 13 697 849,44 |
| 3 к. кв. | 8 | Не менее 64,42 | 3 620 017,48 | 28 960 139,84 |
| 3 к. кв. | 2 | Не менее 64,72 | 3 636 875,68 | 7 273 751,36 |
| 3 к. кв. | 2 | Не менее 65,35 | 3 672 277,90 | 7 344 555,80 |
| **Итого** | **260 849 176,36** |

 **«**Приложение № 3

к постановлению администрации МО «Лесколовское сельское поселение»

от 21.06.2021 г. № \_\_\_\_\_

**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**на право приобретения в муниципальную собственность жилых помещений (квартир) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, находящегося на территории муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» путем участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом 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»**

**Идентификационный код закупки: 213470308376047030100100060006810244**

д. Верхние Осельки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

Администрация муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в лице Главы Администрации Сазонова Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**,

с соблюдением требований Гражданского кодекса Российской Федерации, 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), Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон № 44-ФЗ), на основании результатов осуществления закупки путем проведения электронного аукциона, протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2021 года заключили настоящий муниципальный контракт (далее по тексту – Контракт) о нижеследующем:

**1. Предмет Контракта**

1.1.Предметом настоящего Контракта является право приобретения в муниципальную собственность 98 жилых помещений (квартир) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, находящегося на территории муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» путем участия в долевом строительстве в соответствии с Законом № 214-ФЗ (далее – жилые помещения (квартиры)).

1.2. По настоящему Контракту Застройщик обязуется в предусмотренный Контрактом срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом с жилыми помещениями (квартирами) и после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать жилые помещения (квартиры) определенные настоящим Контрактом, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Контрактом цену и принять жилые помещения (квартиры) в порядке и сроки, предусмотренные Контрактом, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.3. По настоящему Контракту право собственности на каждую Квартиру[[1]](#footnote-1) возникает у муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области. При возникновении права собственности на Квартиру у муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме пропорционален площади Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства по настоящему Контракту.

1.4.Приобретаемая Квартира должна быть благоустроенной, пригодной для постоянного проживания и эксплуатации; соответствовать всем санитарным и техническим нормам, предусмотренным законодательством Российской Федерации; полностью подготовлена к заселению: произведена влажная уборка, очистка от пыли и загрязнений рабочих поверхностей санитарно-технических и электрических приборов, окон, стен, пола, очистка от бытового и строительного мусора. Техническое состояние Квартиры должно соответствовать требованиям, указанным в Описании объекта закупки (Приложение № 1 к настоящему Контракту).

1.5.Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании следующих документов[[2]](#footnote-2):

* Договора от \_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ предоставления земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (собственности, аренды, субаренды, безвозмездного пользования), зарегистрированного в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(номер регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.);
* Разрешения на строительство №\_\_\_\_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, срок действия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* Проектной декларации, включающей информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, размещенной в соответствии с частью 2 статьи 19 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» на сайте единой информационной системы жилищного строительства.

1.6. Квартира не должна быть обременена правами третьих лиц: не должна быть продана никому другому, подарена, заложена, сдана, не должна состоять в аренде или найме, не должна находиться под запрещением, под арестом, не должна быть предметом судебного разбирательства. По адресу жилого помещения (Квартиры) никто не должен быть зарегистрирован и никто не должен проживать.

1.7. Стадия строительной готовности многоквартирного жилого дома на дату подписания Акта приемки Квартиры:

* должны быть выполнены: общестроительные работы, отделка фасадов, штукатурка коридоров и других мест общего пользования;
* должны быть выполнены: монтаж электропроводки многоквартирного жилого дома, монтаж системы теплоснабжения (отопления) многоквартирного дома, монтаж централизованной системы холодного водоснабжения, монтаж системы горячего водоснабжения, системы водоотведения (канализационной системы) многоквартирного жилого дома, системы вентиляции, газификация многоквартирного жилого дома (если предусмотрена проектной документацией) и проведены испытания наружных и внутридомовых коммуникаций. Все системы многоквартирного жилого дома должны быть подключены по постоянной схеме;
* должно быть проведено благоустройство прилегающей территории многоквартирного жилого дома. При этом согласно пункту 5.6 СП 68.13330.2017 разрешается перенос сроков выполнения работ по благоустройству прилегающей территории многоквартирного жилого дома. В таком случае в Акте приемки Квартиры указываются виды и объемы работ переносимых работ, дата их приемки. В течение пяти календарных дней с момента подписания Акта приемки Квартиры Застройщик направляет Участнику долевого строительства гарантийное письмо, в котором берет на себя обязательства до указанной в Акте приемки даты, на которую перенесена приемка работ по благоустройству, выполнить перенесенные работы и передать их Участнику долевого строительства.

1.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по Акту приемки Квартиры несет Застройщик.

1.9. При подписании настоящего Контракта Участник долевого строительства обязуется предоставить документы, подтверждающие технические характеристики, установленные описанием объекта закупки и настоящим Контрактом, предлагаемого жилого помещения, в которых содержатся технические данные о жилом помещении.

В момент подписания контракта Застройщик вносит сведения о многоквартирном жилом доме (по форме Приложения № 2 к контракту) и сведения об основных характеристиках жилых помещений (квартир) (сведения по форме № 3 к Контракту)[[3]](#footnote-3) в соответствии с проектной декларацией[[4]](#footnote-4).

1.10. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с Законом № 214-ФЗ и государственной регистрации Застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» либо подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

1.11. Застройщик вправе осуществлять строительство (создание) многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного или нескольких разрешений на строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства при соблюдении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

1.12. Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома на основании договора участия в долевом строительстве имеет застройщик, отвечающий требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ.

1.13. Застройщик гарантирует, что качество используемых материалов и конструкций при строительстве многоквартирного жилого дома соответствует проектно-сметной документации, 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, а также соответствует требованиям, указанным в Описании объекта закупки (Приложение № 1 к Контракту).

1.14. Застройщик гарантирует, что качество выполнения всех работ при строительстве многоквартирного жилого дома соответствует проектно-сметной документации, действующим техническим регламентам, в том числе требованиям энергосбережения и энергетической эффективности.

1.15. Застройщик гарантирует, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Контракта лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.16. Обязательства Застройщика по предоставлению права приобретения в муниципальную собственность жилых помещений (квартир) считаются исполненными с момента государственной регистрации настоящего Контракта в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и подписания дополнительного соглашения к настоящему Контракту, содержащего данные открытого Участником долевого строительства счета эскроу, что является основанием для оплаты Контракта в соответствии с п. 2.5. Контракта.

Обязательства Застройщика, связанные с привлечением денежных средств Участника долевого строительства в рамках данного Контракта, на строительство (создание) им многоквартирного дома, считается исполненным с момента передачи квартир в соответствии с условиями, изложенными в разделе 5 Контракта.

**2. Цена Контракта и порядок расчетов между Сторонами**

2.1. Цена контракта является твердой, определена на весь срок исполнения контракта и включает в себя прибыль Застройщика, уплату налогов, сборов, других обязательных платежей и иных расходов Застройщика, связанных с выполнением обязательств по контракту, при котором цена контракта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей \_\_\_ копеек, *НДС не облагается на основании пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ (часть II)*, в том числе:

- за счет средств ГК «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей \_\_\_ копеек

- за счет средств областного бюджета Ленинградской области\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей \_\_\_ копеек

- за счет средств бюджета муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей \_\_\_ копеек

- за счет средств областного бюджета Ленинградской области на оплату дополнительных метров до СНИП\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей \_\_\_ копеек

- за счет средств бюджета муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области на оплату дополнительных метров после СНИП\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей \_\_\_ копеек.

2.2. Цена Контракта включает в себя все расходы, связанные с его исполнением, в том числе расходы на страхование, уплату налогов, сборов, страховых взносов и других обязательных платежей, а также расходы Застройщика, связанные со строительством Квартиры, а именно:

* затраты на строительство (создание) многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией;
* затраты на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды, права безвозмездного пользования на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирного жилого дома;
* затраты на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирного жилого дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;
* затраты на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
* затраты в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
* затраты в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) многоквартирного дома осуществляется на земельных участках, предоставленных Застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;
* затраты на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирного дома осуществляется на земельном участке, предоставленном Застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного Застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
* затраты на уплату налогов, сборов и других обязательных платежей;
* затраты на проведение отделочных работ в Квартире;
* затраты на благоустройство прилегающей территории многоквартирного дома;
* затраты на изготовление технического плана на многоквартирный жилой дом;
* затраты, связанные с государственной регистрацией настоящего Контракта.

2.3. Цена Контракта является твердой, определяется на весь срок исполнения Контракта и не подлежит изменению в течение срока действия настоящего Контракта, за исключением случаев, установленных в статье 95 Закона № 44-ФЗ.

Цена Контракта может быть снижена по соглашению Сторон без изменения предусмотренных Контрактом площади Квартиры, качества Квартиры и иных условий Контракта.

2.4. Все денежные суммы в настоящем Контракте определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях. Финансирование настоящего Контракта осуществляется в рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах», утвержденной Постановлением Правительства Ленинградской области от 01.04.2019 № 134.

2.5. Оплата по настоящему Контракту производится Участником долевого строительства до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома в форме безналичного расчета путем внесения денежных средств в счет оплаты Контракта в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, что составляет 100 процентов от цены Контракта, указанной в пункте 2.1 настоящего Контракта, на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 Закона № 214-ФЗ для их учета и блокирования.

Денежные средства вносятся Участником долевого строительства на счет эскроу в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания дополнительного соглашения к настоящему Контракту, содержащего сведения об открытом в уполномоченном банке Участником долевого строительства счету эскроу.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

2.6. В случае, если Контракт заключается с юридическим лицом или физическим лицом, в том числе зарегистрированным в качестве индивидуального предпринимателя, сумма, подлежащая оплате Участником долевого строительства, уменьшается на размер налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, связанных с оплатой Контракта, если в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах такие налоги, сборы и иные обязательные платежи подлежат уплате в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации Участником долевого строительства.

2.7. Обязательство Участника долевого строительства по оплате обусловленной Контрактом цены считается исполненным с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3. **Права и обязанности Сторон**

* 1. **Застройщик обязуется:**
		1. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Контракту.
		2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению – исключительно для строительства (создания) им многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией.
		3. Совместно с Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего Контракта в установленном законом порядке подать соответствующие документы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации настоящего Контракта.
		4. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, в сроки, установленные действующим законодательством.
		5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.
		6. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству многоквартирного дома и ввести его в эксплуатацию не позднее 31.10.2022 г. При этом допускается досрочный ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.
		7. В случае возникновения непредвиденных обстоятельств, в результате которых строительство (создание) многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Контрактом срок, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства информацию в письменной форме об изменении срока ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.
		8. Передать Участнику долевого строительства Квартиру не позднее срока, который предусмотрен пунктом 5.2. настоящего Контракта.
		9. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Контракта, требованиям санитарных норм, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
		10. Своевременно предоставить Участнику долевого строительства надлежащим образом оформленные документы, предусмотренные условиями Контракта.
		11. В случае изменения расчетного счета известить об этом Участника долевого строительства в письменной форме и с указанием новых реквизитов расчетного счета в течение 3 (трех) рабочих дней со дня изменений. В противном случае все риски, связанные с перечислением Участником долевого строительства денежных средств на указанный в Контракте расчетный счет Застройщика, несет Застройщик.
		12. Обеспечить доступ членам приемочной комиссии на весь период приемки для осмотра и последующей экспертизы Квартиры на соответствие требованиям настоящего Контракта. На день осмотра Квартира должна быть полностью подготовлена к заселению: произведена влажная уборка, очистка от пыли и загрязнений рабочих поверхностей санитарно-технических и электрических приборов, окон, стен, пола, очистка от бытового и строительного мусора.
		13. Безвозмездно устранить в установленный Участником долевого строительства срок допущенные по вине Застройщика несоответствия и (или) недостатки (дефекты), обнаруженные при передаче Квартиры и (или) в период гарантийного срока.
		14. Оформить в установленном законом порядке технический план на многоквартирный жилой дом в соответствии с действующим законодательством, оплатив необходимые платежи, взимаемые при оформлении данных документов, с дальнейшей передачей его Участнику долевого строительства.
		15. Передать Участнику долевого строительства справку об исполнении Участником долевого строительства финансовых обязательств по Контракту не менее чем за 20 (двадцать) дней до окончания установленного пунктом 5.1. настоящего Контракта срока передачи Квартиры.
		16. Возвратить денежные средства Участнику долевого строительства по Контракту и уплатить проценты в случаях, предусмотренных статьей 9 Закона № 214-ФЗ.
		17. После сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию заключить договор с эксплуатационной службой для обеспечения в жилом помещении коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других необходимых систем.
		18. Погасить всю задолженность, если таковая имеется, по коммунальным платежам, по оплате электроэнергии, иным услугам до даты подписания Сторонами Акта приема-передачи на Квартиру.
		19. Сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома.
		20. Оплатить все пошлины, сборы и иные обязательные платежи, связанные с исполнением Застройщиком настоящего Контракта.
		21. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с законодательством Российской Федерации.
		22. В случае отзыва в соответствии с законодательством Российской Федерации у банка, предоставившего банковскую гарантию в качестве обеспечения исполнения Контракта, лицензии на осуществление банковских операций предоставить новое обеспечение исполнения Контракта не позднее одного месяца со дня надлежащего уведомления Участником долевого строительства Застройщика о необходимости предоставить соответствующее обеспечение.
		23. Незамедлительно предупредить Участника долевого строительства в письменной форме о возникновении обстоятельств, которые Застройщик не смог предвидеть и предотвратить разумными мерами, влияющие на сроки передачи Квартиры, их предположительной длительности и причине (причинах).
		24. Предоставлять информацию обо всех соисполнителях, субподрядчиках, заключивших договор или договоры с Застройщиком, цена которого или общая цена которых составляет более чем 10 процентов цены контракта. Информация предоставляется Участнику долевого строительства в течение десяти дней с момента заключения Застройщиком договора с соисполнителем, субподрядчиком.
	2. **Застройщик имеет право:**
		1. Запрашивать и получать от Участника долевого строительства всю информацию, необходимую для полного и качественного исполнения обязательств по Контракту.
		2. Требовать от Участника долевого строительства своевременного исполнения обязательств по оплате и приемке Квартиры в соответствии с условиями настоящего Контракта.
		3. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Контракта и совершать все необходимые для осуществления строительства многоквартирного дома сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве многоквартирного дома в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.
		4. Внести в многоквартирный дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на аналогичные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершению строительства многоквартирный жилой дом в целом, и Квартира в частности, будут отвечать требованиям санитарных норм, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и условиям настоящего Контракта.
		5. Досрочно исполнить обязательства по настоящему Контракту.
		6. Требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) 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.
		7. Принять решение об одностороннем отказе от исполнения Контракта по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации для одностороннего отказа от исполнения отдельных видов обязательств и настоящим Контрактом.
		8. Осуществлять иные права, предоставленные Застройщику в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Контрактом.
	3. **Участник долевого строительства обязуется:**
		1. Предоставить Застройщику всю необходимую для исполнения обязательств информацию.
		2. При отсутствии замечаний своевременно принять в установленном Контрактом порядке Квартиру или предоставить Застройщику мотивированный отказ в приемке Квартиры.
		3. Своевременно сообщить Застройщику в письменной форме о несоответствиях и (или) недостатках (дефектах), выявленных при передаче Квартиры и (или) в период гарантийного срока, и о сроках их устранения.
		4. Своевременно, в срок, предусмотренный пунктом 2.5 настоящего Контракта, произвести оплату цены Контракта.
		5. Совместно с Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего Контракта в установленном законом порядке подать соответствующие документы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации настоящего Контракта.
	4. **Участник долевого строительства имеет право:**
		1. Требовать от Застройщика надлежащим образом исполненных обязательств в соответствии с условиями Контракта.
		2. Требовать от Застройщика предоставления надлежащим образом оформленных документов, предусмотренных Контрактом.
		3. Запрашивать у Застройщика информацию о ходе исполнения обязательств по настоящему Контракту.
		4. Осуществлять контроль за ходом исполнения условий Контракта.
		5. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства многоквартирного дома.
		6. Отказать Застройщику в приемке Квартиры в случае ее ненадлежащего качества.
		7. Не отказывать в приемке Квартиры в случае выявления несоответствий условиям Контракта, если выявленные несоответствия и (или) недостатки (дефекты) не препятствуют приемке Квартиры, и установить Застройщику срок для безвозмездного устранения несоответствий и (или) недостатков (дефектов).
		8. Предъявлять требования о безвозмездном устранении недостатков Квартиры в течение установленного гарантийного срока.
		9. Предъявлять требования о возмещении убытков, причиненных в связи с неисполнением Застройщиком обязанностей, предусмотренных настоящим Контрактом, и (или) нарушением установленных сроков исполнения таких обязанностей.
		10. Принять решение об одностороннем отказе от исполнения Контракта по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации для одностороннего отказа от исполнения отдельных видов обязательств, Законом № 214-ФЗ и настоящим Контрактом.
		11. Осуществлять иные права, предоставленные Участнику долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Контрактом.
		12. Требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) 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.
	5. Обязательства Застройщика по настоящему Контракту считаются исполненными со дня подписания членами приемочной комиссии и уполномоченными представителями Сторон Акта приемки Квартиры.
	6. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Контракту считаются исполненными со дня оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Контрактом и приемки Квартир.

**4. Качество Квартиры. Гарантия качества**

* 1. Квартиры должны соответствовать условиям, установленным пунктами 1.4 и 1.6 настоящего Контракта. Дополнительные требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию Стороны могут согласовать и оформить дополнительным соглашением к настоящему Контракту.
	2. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Контракта и (или) требований санитарных норм, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведших к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Контрактом использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

4.2.1. Безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.2.2. Соразмерного уменьшения цены Контракта.

4.2.3. Возмещения своих расходов на устранение недостатков.

* 1. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) Участник долевого строительства вправе по своему выбору:
* отказаться от исполнения настоящего Контракта и потребовать от Застройщика возврата уплаченной цены Контракта;
* потребовать замены Квартиры ненадлежащего качества на Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Контракта.
	1. Гарантийный срок нормальной эксплуатации Квартиры устанавливается 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приемки Квартиры. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Сторонами Акта приемки Квартиры, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно в разумный срок.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, устанавливается 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами Акта приемки Квартиры.

* 1. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры и (или) технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
	2. Если Участник долевого строительства лишен возможности использовать Квартиру по обстоятельствам, зависящим от Застройщика, установленные пунктом 4.4 настоящего Контракта гарантийные сроки не текут до устранения соответствующих обстоятельств Застройщиком.
	3. Гарантийные сроки, установленные пунктом 4.4 настоящего Контракта, продлеваются на количество дней (суток), в течение которых Квартира не могла использоваться по своему назначению из-за обнаруженных в Квартире недостатков, при условии извещения Застройщика о недостатках в соответствии с пунктом 3.3.3. настоящего Контракта.
	4. В случае невыполнения правила, предусмотренного пунктом 3.3.3. настоящего Контракта, Застройщик вправе отказаться полностью или частично от удовлетворения требований Участника долевого строительства об устранении недостатков качества Квартиры, замены Квартиры ненадлежащего качества на Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Контракта, если докажет, что невыполнение этого правила Участником долевого строительства повлекло невозможность удовлетворить его требования или влечет для Застройщика несоизмеримые расходы по сравнению с теми, которые он понес бы, если бы был своевременно извещен о нарушении Контракта.
	5. Недостатком качества Квартиры является несоответствие качества Квартиры обязательным требованиям санитарных норм, технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, условиям настоящего Контракта, что делает невозможным использование такого жилого помещения для постоянного проживания и эксплуатации.
	6. Существенным недостатком качества Квартиры является неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения, или другие подобные недостатки.
	7. Недостаток качества Квартиры является неустранимым, если он не может быть устранен посредством проведения мероприятий по его устранению с целью приведения качества Квартиры в соответствие с обязательными требованиями санитарных норм, технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации, условиям настоящего Контракта, приводящий к невозможности или недопустимости использования такого жилого помещения для постоянного проживания и эксплуатации.
	8. Недостаток качества Квартиры, который не может быть устранен без несоразмерных расходов - это недостаток, расходы на устранение которого приближены к цене настоящего Контракта или превышают цену настоящего Контракта.
	9. Недостаток качества Квартиры, который не может быть устранен без несоразмерной затраты времени - это недостаток, на устранение которого затрачивается время, превышающее установленный соглашением Сторон и ограниченный 30 (тридцатью) календарными днями срок устранения недостатка качества Квартиры, а если такой срок соглашением Сторон не определен, то время, превышающее минимальный срок, объективно необходимый для устранения данного недостатка обычно применяемым способом.
	10. Недостаток качества Квартиры, выявленный неоднократно - это различные недостатки качества Квартиры, выявленные более 1 (одного) раза, каждый из которых в отдельности делает Квартиру не соответствующей обязательным требованиями санитарных норм, технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, условиям настоящего Контракта, и приводящий к невозможности или недопустимости использования такого жилого помещения для постоянного проживания и эксплуатации.
	11. Недостатком качества Квартиры, который проявляется вновь после его устранения, является недостаток качества Квартиры, повторно проявляющийся после проведения мероприятий по его устранению.
	12. Скрытыми недостатками являются такие, которые не могут быть обнаружены непосредственно при приемке Квартиры.
	13. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) качества Квартиры и (или) технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такой Квартиры или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

**5. Порядок и сроки передачи и приемки Квартиры**

5.1. Срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию не позднее 31.10.2022 г. При этом допускается досрочный ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2. Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику долевого строительства в срок не позднее 30.11.2022 г. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по настоящему Контракту с согласия Участника долевого строительства.

5.3. Передача Участнику долевого строительства Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.4. Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства не менее, чем за 20 (двадцать) дней до окончания установленного пунктом 5.1. настоящего Контракта срока ввода многоквартирного дома в эксплуатацию письменное уведомление о завершении строительства многоквартирного дома. Не позднее чем за 5 (пять) дней до передачи Квартиры, Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление о завершении и о готовности Квартиры к передаче с приложением следующих документов:

* документа, подтверждающего предоставление Застройщиком обеспечения гарантийных обязательств.

Уведомление о готовности передать Квартиру предоставляется лично Участнику долевого строительства и считается полученным в день его фактического получения, подтверждаемого подписью Участника долевого строительства на уведомлении.

5.5. Приемка Квартиры осуществляется Участником долевого строительства в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Контрактом.

5.6. Для проверки предоставленных Застройщиком результатов исполнения обязательств, предусмотренных Контрактом, в части их соответствия условиям Контракта Участник долевого строительства обязан провести экспертизу. Экспертиза проводится Участником долевого строительства своими силами или с привлечением экспертов.

5.7. Для приемки и проведения экспертизы результатов исполнения Контракта Участником долевого строительства создаётся приемочная комиссия, в состав которой входит не менее 5 (пяти) человек, включая председателя и других членов приемочной комиссии.

5.8. Застройщик обязан направить к Участнику долевого строительства своего уполномоченного представителя для участия в приемке.

5.9. В рамках проведения экспертизы результатов, предусмотренных Контрактом, приемочная комиссия в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения уведомления о готовности передать Квартиру с участием Застройщика (либо уполномоченного представителя Застройщика) осуществляет действия для всесторонней оценки (проверки) соответствия Квартиры условиям Контракта и требованиям законодательства Российской Федерации: осмотр Квартиры, анализ нормативной и технической документации, проверку исполнения Застройщиком обязательств по Контракту в установленные им сроки. В случае необходимости члены приемочной комиссии имеют право запрашивать у Застройщика дополнительные документы и материалы, относящиеся к условиям Контракта, а также разъяснения по ним.

5.10. По результатам проведения приемки (экспертизы) Квартиры приемочная комиссия принимает одно из следующих решений:

- Квартира передана полностью в соответствии с условиями Контракта и предусмотренной им нормативной и технической документации, подлежит приемке;

- по итогам приемки (экспертизы) Квартиры выявлены несоответствия и (или) недостатки (дефекты) Квартиры, которые Застройщику следует устранить в определенный Заказчиком срок;

- Квартира передана с существенными нарушениями условий Контракта и (или) предусмотренной им нормативной и технической документации, не подлежит приемке.

5.11. Решение Приемочной комиссии оформляется заключением приемочной комиссией по приемке Квартиры.

5.12. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты окончания проведения приемки при положительном заключении приемочной комиссии составляется Акт приемки Квартиры, который подписывается всеми членами приемочной комиссии, уполномоченными представителями Сторон и в тот же срок утверждается Участником долевого строительства.

В Акте приемки Квартиры указывается техническое состояние Квартиры на день предоставления указанного акта (состояние стен, перегородок, полов и потолков, дверей, систем электроснабжения, освещения, вентиляции, водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения (при наличии), степень готовности имущества к использованию), передаваемая техническая документация на Квартиру и установленное к ним оборудование. При наличии в Квартире систем кондиционирования, телефонной связи, телекоммуникаций, систем контроля доступа, пожарной и охранной сигнализации, систем видеоконтроля и других инженерно-технических систем охраны в акте приема-передачи Квартиры указывается его состояние, количество, тип и заводские номера оборудования, входящего в состав систем, а также передаваемая техническая документация.

В Акте приемки Квартиры указывается сумма, составляющая стоимость квартиры в соответствии с условиями Контракта, определенная путем умножения общей площади квартиры на стоимость 1 кв.м.

5.13. При выявлении несоответствий и (или) недостатков (дефектов) в передаваемой Квартире, препятствующих ее приемке, составляется отрицательное заключение приемочной комиссии, содержащее перечень нарушений условий Контракта и критерии их существенности для Участника долевого строительства.

Отрицательное заключение приемочной комиссии подписывается всеми членами приемочной комиссии с ознакомлением Застройщика (либо уполномоченного представителя Застройщика). В случае отказа Застройщика (либо уполномоченного представителя Застройщика) от подписания отрицательного заключения, членами комиссии делаются соответствующие записи в заключении.

На основании отрицательного заключения приемочной комиссии Участником долевого строительства составляется мотивированный отказ от подписания Акта приемки Квартиры, который направляется Застройщику в срок, установленный пунктом 5.12 Контракта.

5. 14. Приемочная комиссия вправе не отказывать в приемке Квартиры в случае выявления несоответствий условиям Контракта, если выявленные несоответствия и (или) недостатки (дефекты) не препятствуют приемке Квартиры, и установить Застройщику срок (не более тридцати календарных дней со дня получения Застройщиком отрицательного заключения) для безвозмездного устранения несоответствий и (или) недостатков (дефектов). При этом приемочной комиссией составляется заключение с указанием выявленных несоответствий и (или) недостатков (дефектов), а также срока устранения таких несоответствий и (или) недостатков (дефектов).

5.15. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения выявленных несоответствий и (или) недостатков (дефектов) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление об устранении недостатков и о готовности передать Квартиру.

5.16. После устранения выявленных несоответствий и (или) недостатков (дефектов), Квартира принимается повторно в порядке, установленном настоящим разделом.

5.17. В случае, если приемочной комиссией установлен(ы) факт(ы) ненадлежащего исполнения, и (или) неисполнения, и (или) просрочки исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных Контрактом, в Акте приемки Квартиры, указывается размер неустойки (штрафа, пени), подлежащий взысканию; основания применения и порядок расчета неустойки (штрафа, пени).

5.18. При возникновении между Участником долевого строительства и Застройщиком спора по поводу нарушений условий Контракта по требованию любой из Сторон должна быть назначена независимая экспертиза. Выбор независимого эксперта или экспертной организации осуществляется в соответствии со статьей 41 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» исключительно по обоюдному согласию Сторон. Расходы по проведению независимой экспертизы несет сторона, по чьей инициативе проводится экспертиза. В случае если, по результатам проведения экспертизы будут выявлены нарушения со стороны Застройщика, расходы по проведению экспертизы возлагаются на Застройщика.

5.19. При повторной приемке Квартиры в случае выявления несоответствий и (или) недостатков (дефектов) Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания Акта приемки Квартиры и действовать в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Контракта.

5.20. После подписания Акта приемки Квартиры Застройщик передает Участнику долевого строительства комплект ключей от Квартиры.

5.21. Квартира считается принятой со дня утверждения Участником долевого строительства подписанного членами приемочной комиссии и уполномоченными представителями Сторон Акта приемки Квартиры.

**6. Государственная регистрация**

6.1. Настоящий Контракт в соответствии частью 3 статьи 4 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» подлежит государственной регистрации.

6.2. Государственная регистрация настоящего Контракта реализуется совместно Застройщиком и Участником долевого строительства.

6.3. Государственная регистрация права собственности муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области на Квартиру осуществляется Участником долевого строительства.

6.4. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**7. Обеспечение исполнения контракта, гарантийных обязательств**

7.1. В качестве обеспечения исполнения настоящего Контракта, гарантийных обязательств Застройщик по своему выбору предоставляет Участнику долевого строительства банковскую гарантию, выданную банком и соответствующую требованиям статьи 45 Федерального закона № 44-ФЗ, или вносит денежные средства на счет Участника долевого строительства.

7.2. Внесение денежных средств в обеспечение исполнения Контракта, гарантийных обязательств осуществляется с использованием следующих реквизитов:

ОТДЕЛЕНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЕ БАНКА РОССИИ//
УФК по Ленинградской области г.Санкт-Петербург (Администрация Муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

**л/сч 05453004380**)

Казначейский счет: 032 326 434 161 242 44500

Единый казначейский счет: 4010 2810 7453 7000 0006

 БИК 014106101

- «Обеспечение исполнения контракта на (в соответствии с наименованием объекта закупки)»;

- «Обеспечение гарантийных обязательств на выполненные работы по Контракту № от ».

7.3. Банковская гарантия должна быть безотзывной и содержать следующую информацию:

7.3.1. В банковской гарантии должна быть указана ответственность банка перед Участником долевого строительства за невыполнение и (или) ненадлежащее выполнение банком обязательств по гарантии в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от размера денежной суммы, подлежащей уплате, за каждый день просрочки. Ответственность банка перед Участником долевого строительства за невыполнение и (или) ненадлежащее выполнение обязательств по гарантии не ограничена суммой, на которую выдана банковская гарантия.

7.3.2. В банковской гарантии должно быть прямо предусмотрено безусловное право Участника долевого строительства на истребование суммы банковской гарантии полностью и (или) частично в случае невыполнения и (или) ненадлежащего выполнения Застройщиком любого из своих обязательств по Контракту, в том числе обязательств по уплате неустойки (штрафов, пени), убытков (при их наличии) либо гарантийных обязательств (при обеспечении гарантийных обязательств). При этом должно быть предусмотрено, что для истребования суммы обеспечения Участник долевого строительства направляет банку одновременно с требованием (представленным на бумажном носителе или в форме электронного документа) об осуществлении уплаты денежной суммы по банковской гарантии, следующие документы:

- документ, подтверждающий факт наступления гарантийного случая в соответствии с условиями Контракта (если требование по банковской гарантии предъявлено в случае ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств в период действия гарантийного срока);

- документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего требование по банковской гарантии (доверенность) (в случае, если требование по банковской гарантии подписано лицом, не указанным в Едином государственном реестре юридических лиц в качестве лица, имеющего право без доверенности действовать от имени Участника долевого строительства);

- расчет суммы, включаемой в требование по банковской гарантии;

- платежное поручение, подтверждающее перечисление Участником долевого строительства аванса Застройщику, с отметкой органа Федерального казначейства об исполнении (если выплата аванса предусмотрена Контрактом, а требование по банковской гарантии предъявлено в случае ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств по возврату аванса).

7.3.3. В банковской гарантии должно быть указано, что банк обязан исполнить требование Участника долевого строительства об осуществлении уплаты денежной суммы по банковской гарантии в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента поступления банку требования Участника долевого строительства об осуществлении уплаты денежной суммы по банковской гарантии. Моментом исполнения обязательств банка по банковской гарантии является фактическое поступление денежных сумм на счет Участника долевого строительства, указанный в требовании Участника долевого строительства об осуществлении уплаты денежной суммы по банковской гарантии.

7.3.4. Срок действия банковской гарантии.

7.3.5. В банковской гарантии должно быть указано, что все споры между банком и Заказчиком, вытекающие из банковской гарантии и (или) связанные с ней, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.3.6. В банковской гарантии не должно быть условий и (или) требований, противоречащих изложенному в разделе 7 Контракта и (или) делающих изложенное в разделе 7 Контракта неисполнимым.

7.3.7. В банковской гарантии должно быть предусмотрено отлагательное условие, предусматривающее заключение договора предоставления банковской гарантии по обязательствам Застройщика, возникшим из Контракта при его заключении, в случае предоставления банковской гарантии в качестве обеспечения исполнения Контракта.

7.3.8. В банковской гарантии должно быть предусмотрено право Участника долевого строительства по передаче права требования по банковской гарантии при перемене Участника долевого строительства в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с извещением об этом Банка.

7.3.9. В банковской гарантии должно быть предусмотрено, что никакие дополнения и изменения к Контракту не снимают с банка обязанности выплатить денежные суммы по банковской гарантии.

7.3.10. В банковской гарантии должно быть предусмотрено, что расходы, возникающие в связи с перечислением денежных средств Банком по банковской гарантии, несет Банк.

7.4. Банковская гарантия должна быть включена в реестр банковских гарантий, установленный Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.11.2013 № 1005 «О банковских гарантиях, используемых для целей Федерального закона № 44-ФЗ.

7.5. В случае, отзыва лицензии у банка, банкротства или ликвидации Банка, выдавшего банковскую гарантию в качестве обеспечения исполнения обязательств по Контракту, гарантийных обязательств, а также в случае если банковская гарантия, предоставленная в качестве обеспечения исполнения обязательств по Контракту, гарантийных обязательств, перестала быть действительной по каким-либо причинам или прекратила свое действие до выполнения Застройщиком обязательств по Контракту (за исключением, использования всей суммы обеспечения), Застройщик обязуется не позднее одного месяца со дня надлежащего уведомления Участником долевого строительства Застройщика о необходимости предоставить соответствующее обеспечение, предоставить Участнику долевого строительства иное обеспечение исполнения обязательств по Контракту, гарантийных обязательств на тех же условиях, которые указаны в разделе 7 Контракта. В случае неисполнения или несвоевременного исполнения указанного обязательства, Застройщик обязуется уплатить неустойку (пени), предусмотренную разделом 8 Контракта.

7.6. Срок действия банковской гарантии предоставляемой в качестве обеспечения исполнения Контракта, гарантийных обязательств должен превышать предусмотренный Контрактом срок исполнения соответствующих обязательств, которые должны быть обеспечены такой банковской гарантией, не менее чем на один месяц, в том числе в случае его изменения в соответствии со статьей 95 Федерального закона № 44-ФЗ.

7.7. Способ обеспечения исполнения Контракта, гарантийных обязательств определяется Подрядчиком самостоятельно.

7.8. Обеспечение исполнения Контракта составляет 1% от начальной (максимальной) цены Контракта, т.е. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (цифрами и прописью) рублей[[5]](#footnote-5).

Если цена Контракта предложена на двадцать пять и более процентов ниже начальной (максимальной) цены настоящего Контракта, Контракт заключается в соответствии со ст.37 Федерального закона № 44-ФЗ.

7.9. Контракт заключается только после предоставления Застройщиком обеспечения исполнения Контракта.

7.10. Обеспечение гарантийных обязательств составляет 0,01% от начальной (максимальной) цены Контракта, т.е. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (цифрами и прописью) рублей.

7.11. Ответственность за ненадлежащее исполнение Застройщиком принятых на себя в соответствии с Контрактом обязательств несет банк в соответствии с условиями банковской гарантии, либо Застройщик в случае предоставления обеспечения в виде внесения денежных средств на счет Участника долевого строительства. Соответствующая сумма подлежит взысканию Участником долевого строительства в одностороннем уведомительном порядке из суммы переданных Участнику долевого строительства денежных средств.

7.12. В случае, если Застройщик был выбран способ обеспечения исполнения контракта в виде перечисления Заказчику денежных средств, указанные средства возвращаются Застройщику в течение 30 (тридцати) дней с момента исполнения Застройщиком принятых на себя обязательств по Контракту.

7.13. Возврат денежных средств, внесенных Застройщиком в качестве обеспечения гарантийных обязательств, осуществляется Заказчиком в течение 30 (тридцати) дней с даты окончания срока обеспечения гарантийных обязательств, указанного в разделе 4 настоящего Контракта, на счет Застройщика, с которого поступили такие денежные средства, при условии отсутствия у Участника долевого строительства претензий об уплате сумм начисленных неустоек.

7.14. Под датой возврата денежных средств Стороны понимают дату списания денежных средств с лицевого счета Участника долевого строительства.

7.15. В случае если в течение гарантийного срока у Застройщика изменились реквизиты, с которых поступило обеспечение гарантийных обязательств, Застройщик обязан письменно уведомить Участника долевого строительства об этом до окончания гарантийного срока путем направления официального письма в адрес Участника долевого строительства.

7.16. В случае применения к Застройщику мер ответственности, предусмотренных разделом 8 Контракта, сумма возвращаемых Застройщику денежных средств, указанных в п. 7.8, 7.10. Контракта, уменьшается на сумму неустойки (штрафа, пени), предусмотренной разделом 8 Контракта.

7.17. В ходе исполнения Контракта Застройщик вправе изменить способ обеспечения исполнения Контракта и (или) предоставить Участнику долевого строительства взамен ранее предоставленного обеспечения исполнения Контракта новое обеспечение исполнения Контракта, размер которого может быть уменьшен в порядке и случаях, которые предусмотрены статьей 96 Федерального закона № 44-ФЗ. Застройщик вправе изменить способ обеспечения гарантийных обязательств и (или) предоставить Участнику долевого строительства взамен ранее предоставленного обеспечения гарантийных обязательств новое обеспечение гарантийных обязательств.

**8. Ответственность Сторон**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных Контрактом, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе с учетом требований статьи 34 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и Правил определения размера штрафа, начисляемого в случае ненадлежащего исполнения заказчиком, неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательств, предусмотренных контрактом (за исключением просрочки исполнения обязательств заказчиком, поставщиком (подрядчиком, исполнителем), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.08.2017 № 1042 (далее – Правила).

8.2. Неустойка (пени, штрафы) по Контракту выплачивается на основании обоснованного письменного требования Стороны.

***Ответственность Участника долевого строительства***

8.3. 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).

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

8.5. За каждый факт неисполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных контрактом, размер штрафа устанавливается в виде суммы, определяемой в следующем порядке:

*а) 1000 рублей, если цена* контракта *не превышает 3 млн. рублей (включительно);*

*б) 5000 рублей, если цена* контракта *составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);*

*в) 10000 рублей, если цена контракта составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно);*

 *г) 100000 рублей, если цена контракта превышает 100 млн. рублей.*

8.6. Общая сумма начисленных штрафов за ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных Контрактом, не может превышать цену Контракта.

***Ответственность Застройщика***

8.7. 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).

8.8. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного Контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства, и устанавливается Контрактом в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены Контракта (отдельного этапа исполнения Контракта), уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных Контрактом (соответствующим отдельным этапом исполнения Контракта) и фактически исполненных Застройщиком, за исключением случаев, если законодательством Российской Федерации установлен иной порядок начисления пени.

8.9 За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных Контрактом, заключенным с победителем закупки (или с иным участником закупки в случаях, установленных Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»), предложившим наиболее высокую цену за право заключения Контракта, размер штрафа рассчитывается в порядке, установленном пунктом 5 Правил, за исключением просрочки исполнения обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных Контрактом, в следующем порядке:

*а) в случае, если цена контракта не превышает начальную (максимальную) цену контракта:*

*- 10 процентов начальной (максимальной) цены контракта, если цена контракта не превышает 3 млн. рублей;*

*- 5 процентов начальной (максимальной) цены контракта, если цена контракта составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);*

*- 1 процент начальной (максимальной) цены контракта, если цена контракта составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно);*

*б) в случае, если цена контракта превышает начальную (максимальную) цену контракта:*

*- 10 процентов цены контракта, если цена контракта не превышает 3 млн. рублей;*

*- 5 процентов цены контракта, если цена контракта составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);*

*- 1 процент цены контракта, если цена контракта составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно).*

8.10. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом, размер штрафа устанавливается в виде суммы, определяемой в следующем порядке:

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

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

*в) 1 процент цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно);*

*г) 0,5 процента цены контракта (этапа) в случае, если цена контракта (этапа) составляет от 100 млн. рублей до 500 млн. рублей (включительно).*

8.11. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного контрактом, которое не имеет стоимостного выражения, размер штрафа устанавливается (при наличии в контракте таких обязательств) в виде суммы, определяемой в следующем порядке:

*а) 1000 рублей, если цена контракта не превышает 3 млн. рублей;*

*б) 5000 рублей, если цена контракта составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);*

*в) 10000 рублей, если цена контракта составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно);*

*г) 100000 рублей, если цена контракта превышает 100 млн. рублей.*

8.12. За непредоставление Застройщиком информации, указанной в п. 3.1.26 контракта, начисляется пени в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены договора, заключенного Застройщиком с соисполнителем, субподрядчиком. Пеня подлежит начислению за каждый день просрочки исполнения такого обязательства.

8.13. Общая сумма начисленных штрафов за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных Контрактом, не может превышать цену Контракта.

8.14. Уплата Сторонами неустойки или применение иной формы ответственности не освобождает их от исполнения обязательств, предусмотренных Контрактом.

8.15. Указанная в настоящем разделе неустойка (штраф или пеня) взимается за каждое нарушение в отдельности.

8.16. 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.

1. **Условия освобождения от ответственности**
	1. Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного Контрактом, произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине другой стороны.
	2. Обстоятельством непреодолимой силы является событие, находящееся вне разумного контроля Стороны, и приводящее к тому, что выполнение стороной ее обязательств по Контракту становится невозможным или настолько бессмысленным, что в данных обстоятельствах считается невозможным и включает, но не ограничивается такими явлениями, как война, волнения, общественные беспорядки, землетрясение, пожар, взрыв, буря, наводнение или другие неблагоприятные метеорологические условия, забастовки, локауты или другие события в промышленности (за исключением тех случаев, когда такие забастовки, локауты или другие события в промышленности находятся под контролем стороны, стремящейся предотвратить обстоятельства непреодолимой силы), конфискация или другие действия государственных органов.
	3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Контракту вследствие обстоятельств непреодолимой силы, обязана не позднее рабочего дня, следующего за днем наступления таких обстоятельств, известить об этом другую сторону, принять все возможные меры по уменьшению их неблагоприятных последствий на выполнение обязательств по Контракту и вступить в переговоры о продлении или прекращении действия Контракта, либо об изменении условий Контракта. В результате переговоров составляется двухсторонний акт, подписанный Сторонами.
	4. Стороны должны принять все разумные меры для сведения к минимуму последствий любого обстоятельства непреодолимой силы.
2. **Порядок урегулирования споров**
	1. Спорные вопросы и разногласия, связанные с исполнением настоящего Контракта, разрешаются Сторонами в претензионном порядке.
	2. Сторона Контракта, считающая, что ее права нарушены (далее – Заинтересованная сторона), обязана направить другой стороне претензию.
	3. Претензия оформляется в письменной форме и направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении адресату. Направление претензионных писем иным способом не допускается.
	4. Претензия должна содержать требования Заинтересованной стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой стороной норм законодательства и (или) условий Контракта, стоимостная оценка ответственности (неустойки) с полным и обоснованным расчетом. К претензии должны быть приложены копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.
	5. Предъявление требований за нарушение условий Контракта, предусматривающих уплату стороной Контракта неустойки, производится Заинтересованной стороной не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня наступления обстоятельств, предусмотренных Контрактом.
	6. Сторона, которой адресована данная претензия, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ по существу претензии в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня ее получения. В случае оставления претензии без ответа в установленный срок, либо несогласия с ответом на претензию Заинтересованная сторона вправе обратиться в суд.
	7. В случае не достижения взаимного согласия споры, связанные с исполнением настоящего Контракта, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
3. **Срок действия Контракта. Порядок изменения и расторжения Контракта**
	1. Настоящий Контракт вступает в силу со дня его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до полного исполнения Сторонами всех обязательств по Контракту, но не позднее 31.12.2022 года.

Окончание срока действия Контракта не влечет прекращение неисполненных обязательств Сторон по Контракту, в том числе гарантийных обязательств, предусмотренных разделом 4 и 5 настоящего Контракта, обязательств по возмещению убытков и выплате неустойки (штрафов, пени).

* 1. Изменение существенных условий Контракта при его исполнении не допускается, за исключением их изменения по соглашению Сторон в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».
	2. Изменения (в том числе и дополнения) к настоящему Контракту, в соответствии с законодательством Российской Федерации оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Контракта, и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
	3. В случае изменения юридических и банковских реквизитов, организационно-правового статуса, каждая сторона обязана известить в письменном виде другую сторону в течение 3 (трех) рабочих дней со дня изменений и предоставить всю необходимую информацию, которая может повлиять на отношения между Сторонами.
	4. При исполнении Контракта по согласованию Участника долевого строительства с Застройщиком допускается передача Квартиры, качество, технические и функциональные характеристики (потребительские свойства) которой являются улучшенными по сравнению с качеством и соответствующими техническими и функциональными характеристиками, указанными в Контракте.
	5. При исполнении Контракта не допускается перемена Застройщика, за исключением случая, если новый Застройщик является правопреемником Застройщика вследствие реорганизации юридического лица.
	6. Расторжение Контракта допускается по соглашению Сторон, по решению суда, в случае одностороннего отказа Стороны Контракта от исполнения Контракта в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.
	7. Сторона, которой направлено предложение о расторжении Контракта по соглашению Сторон, должна дать письменный ответ по существу в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты его получения.
	8. Каждая из Сторон вправе принять решение об одностороннем отказе от исполнения Контракта по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации для одностороннего отказа от исполнения отдельных видов обязательств, в соответствии с положениями частей 8 - 25 статьи 95 Закона № 44-ФЗ и Закона № 214-ФЗ.
	9. Основания расторжения Контракта в связи с односторонним отказом от исполнения Контракта по инициативе Участника долевого строительства:
		1. Передача Квартиры ненадлежащего качества, если несоответствия и (или) недостатки (дефекты) не могут быть устранены в установленный Участником долевого строительства срок.
		2. В случае, если по результатам экспертизы Квартиры с привлечением экспертов, экспертных организаций, в заключении эксперта, экспертной организации будут подтверждены нарушения условий Контракта.
		3. В случае если недостатки качества Квартиры являются существенными, неустранимыми, выявленными неоднократно или проявляются вновь после их устранения в соответствии с пунктами 4.10 - 4.15 Контракта.
		4. Выявление нарушений условий Контракта при повторной приемке Квартиры либо нарушение сроков устранения несоответствий и (или) недостатков (дефектов).
	10. Основания расторжения Контракта в связи с односторонним отказом от исполнения Контракта по инициативе Застройщика:
		1. Нарушение Участником долевого строительства срока оплаты по настоящему Контракту, допущенное по вине Участника долевого строительства, при условии своевременного доведения лимитов финансирования до Участника долевого строительства.
		2. Необоснованный отказ Участника долевого строительства от приемки Квартиры. При этом необоснованным отказом считается отказ Участника долевого строительства от подписания Акта приемки Квартиры в срок, предусмотренный Контрактом, без письменного объяснения причин такого отказа.
	11. Участник долевого строительства вправе провести экспертизу Квартиры с привлечением экспертов, экспертных организаций до принятия решения об одностороннем отказе от исполнения Контракта.

Если Участником долевого строительства проведена экспертиза Квартиры с привлечением экспертов, экспертных организаций, решение об одностороннем отказе от исполнения Контракта может быть принято Участником долевого строительства только при условии, что по результатам экспертизы Квартиры в заключении эксперта, экспертной организации будут подтверждены нарушения условий Контракта, послужившие основанием для одностороннего отказа Заказчика от исполнения Контракта.

* 1. Отказ от исполнения Контракта не освобождает Стороны от обязательств по исполнению своих задолженностей по Контракту, возникших до отказа от исполнения Контракта.
	2. При расторжении Контракта в связи с односторонним отказом стороны Контракта от исполнения Контракта другая сторона Контракта вправе потребовать возмещения только фактически понесенного ущерба, непосредственно обусловленного обстоятельствами, являющимися основанием для принятия решения об одностороннем отказе от исполнения Контракта.
1. **Заключительные положения**

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Контрактом, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

12.2. Подписывая настоящий Контракт, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на Земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на залог права аренды (собственности) на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке.

12.3. Все уведомления, связанные с исполнением Контракта, направляются Сторонами в письменной форме по почте заказным письмом по фактическому адресу Стороны, или с использованием факсимильной связи, электронной почты с последующим представлением 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.

12.4. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Контрактом, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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», Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и иными нормативно-правовыми актами в данной сфере.

12.5. Контракт составлен в электронной форме и подписан Сторонами посредством усиленной электронной подписи, в соответствии с требованиями, установленными Законом о контрактной системе.

В соответствии с пунктом 3 статьи 4 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» контракт также необходимо составить в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и, 1 (один) экземпляр для Застройщика, 1 (один) экземпляр для Участника долевого строительства.

12.6. Допуск Участника долевого строительства на строительную площадку многоквартирного дома для ознакомления с ходом строительства многоквартирного дома возможен только в присутствии представителя Застройщика. Участник долевого строительства не вправе вмешиваться в административно-хозяйственную деятельность Застройщика, связанную с производством работ по строительству многоквартирного дома.

12.7. С даты передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства в установленном настоящим Контрактом порядке, в случае изменения Участником долевого строительства или каким-либо третьим лицом архитектурно-конструктивных решений многоквартирного дома, систем коммуникаций (отопления, водопровода, канализации, электроснабжения, электрооборудования, низковольтной сети (телефон, радио, телевидение)), которые ухудшают работу данных систем или разрушают их, Застройщик ответственности не несет.

12.8. Все описанные в настоящем Контракте сроки исчисляются в календарных днях, если иное прямо не прописано в Контракте. В случае, если последний день срока приходится на нерабочий день, последним днем срока считается ближайший следующий рабочий день.

12.9. Приложения к настоящему Контракту, являющиеся его неотъемлемой частью:

* Приложение № 1. Описание объекта закупки
* Приложение № 2. Сведения о многоквартирном жилом доме
* Приложение № 3. Сведения об основных характеристиках помещений (квартир)
* Приложение № 4. Расчет стоимости каждого отдельного помещения (квартиры)
1. **Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |
|  | Администрация муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской областиЮр. адрес: 188665, Ленинградская обл. Всеволожский р-он., д. Верхние Осельки, ул. Ленинградская д.32.ИНН 4703083760/КПП 470301001ОКТМО: 41612424ОТДЕЛЕНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЕ БАНКА РОССИИ//УФК по Ленинградской области г.Санкт-Петербург (Администрация Муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области)Казначейский счет: 032 316 434 161 242 44500Единый казначейский счет: 4010 2810 7453 7000 0006 БИК 014106101 ОГРН 1064703001043; ОКПО 04182854; ОКВЭД 84.11.35 Электронный адрес: leskadmin@mail.ruТел(факс) 88137052730 |
| Должность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /*М.П.*  | Глава Администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.А. Сазонов *М.П.* |

 |  |

Приложение № 1 к муниципальному контракту

№ \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ЗАКУПКИ

(вложено отдельным файлом)

Приложение № 2 к муниципальному контракту

№ \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

СВЕДЕНИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

(заполняются застройщиком)

|  |  |
| --- | --- |
| Адрес: |  |
| Вид объекта капитального строительства: |  |
| Функциональное назначение объекта капитального строительства: |  |
| Общая площадь здания: |  |
| Площадь квартир: |  |
| Количество этажей: |  |
| Количество квартир: |  |
| Лоджии, веранды. балконы, террасы: |  |
| Количество секций: |  |
| Материал наружных стен: |  |
| Материал поэтажных перекрытий: |  |
| Класс энергетической эффективности: |  |
| Интенсивность сейсмических воздействий территории: |  |

Приложение № 3 к муниципальному контракту

№ \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПОМЕЩЕНИЙ (КВАРТИР) (заполняются застройщиком с приложением поквартирного плана)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № дома | Этаж | Подъезд | Количество комнат | Общая площадь квартиры и комнат (м.кв.) | Помещения вспомогательного использования | Лоджии, веранды, балконы, террасы | Условный номер | Расположения в осях |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Приложение № 4 к муниципальному контракту

№ \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ КАЖДОГО ОТДЕЛЬНОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ)

(заполняются застройщиком)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Условный номер квартиры | Общая проектная площадь квартиры, м.кв. | Цена квартиры, рублей | Расчетная цена одного квадратного метра квартиры, рублей |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| … |  |  |  |

1. Далее по тексту контракта под квартирой в единственном числе подразумевается отдельно взятая квартира, в соответствии с Описанием объекта закупки (с соответствующей площадью и количеством комнат). Приемка, экспертиза, подписание акта приема квартиры и иные действия, осуществляются в отношении каждой квартиры, перечисленной в Описании объекта закупки. [↑](#footnote-ref-1)
2. Заполняется на стадии заключения контракта, путем включения сведений, включенных в состав заявки Победителя (Застройщика). [↑](#footnote-ref-2)
3. Указанные характеристики квартир являются проектными. Окончательные характеристики квартир определяются по результатам технической инвентаризации. [↑](#footnote-ref-3)
4. Сведения заполняются на основании документов, приложенных в составе заявки Победителя – Застройщика. [↑](#footnote-ref-4)
5. Размер обеспечения Контракта и порядок его исчисления установлен в соответствии с п. 6 ст. 96 Федерального закона № 44-ФЗ. [↑](#footnote-ref-5)