

ДОГОВОР № участия в долевом строительстве

г. Барнаул
г.

«.....» 2018

именуемый в дальнейшем «Дольщик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Домстрой», в лице директора Черемнова Олега Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны,
а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Антона Петрова, 221д, далее именуемый «Объект», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Дольщику в соответствии с условиями Договора квартиру строительный номер №,, комнатную, на, этаже, общей проектной площадью кв. м., далее именуемую «квартира», а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять квартиру.

Общая проектная площадь квартиры включает в себя площадь квартиры кв. м. и площадь лоджии с коэффициентом 0,5 – кв. м.

Фактическая общая площадь квартиры (включая площадь жилых и вспомогательных помещений квартиры, а также площадь балконов и лоджий с соответствующим коэффициентом) – определяется по окончании строительства Объекта по результатам технической инвентаризации и технического учета, и составления технического паспорта на Объект и квартиру.

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

| Наименование характеристики | Описание характеристики |
|-------------------------------|-------------------------|
| Вид | Жилой дом |
| Назначение | Жилое |
| Этажность | 15-17 |
| Общая площадь | 17767,71 кв. м. |
| Материал наружных стен | кирпич |
| Материал поэтажных перекрытий | сборный железобетон |
| Класс энергоэффективности | D (нормальный) |
| Класс сейсмостойкости | 6 баллов |

1.2. Указанная в пункте 1.1. настоящего Договора площадь квартиры является проектной. Общая проектная площадь квартиры может быть изменена по результатам технической инвентаризации и технического учета, что влечет отличие общей проектной площади квартиры от фактической общей площади квартиры.

1.3. Дольщик ознакомлен с проектной декларацией, размещенной на официальном сайте Застройщика (www.sz-dom.ru). Застройщик имеет право вносить изменения в проектную декларацию.

1.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщика (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома земельный участок кадастровый номер 22:63:030105:3601, площадью 9954 кв. м., расположенный по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Антона Петрова, 221д (Об учреждении ООО СЗ "Домстрой". Протокол общего собрания учредителей ООО СЗ "Домстрой" от 07.11.2017 г.) и строящийся на этом земельном участке Объект. Вышеуказанный земельный участок обременен ипотекой на основании договоров ипотеки № 8644.01-18/080-1 от 23.03.2018 г. и № 8644.01-18/080-1 от 23.03.2018 г., заключенных между Застройщиком и ПАО «СБЕРБАНК» о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись

регистрации № 22:63:030105:3601-22/001/2018-4 от 02.04.2018 г. и № 22:63:030105:3601-22/001/2018-5 от 06.04.2018 г.

При этом Дольщик уведомлен о том, что в вышеуказанном жилом доме будет располагаться встроенное дошкольное учреждение, которое будет передано вместе с выделенным для эксплуатации детского сада земельным участком общей площадьюиз земельного участка кадастровый номер 22:63:030105:3601, общей площадью 9 954 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Антона Петрова 221д предназначенного для

эксплуатации встроенного дошкольного учреждения ООО «Инкомстрой» (ИНН/КПП 2223584674 /222301001) на основании договора долевого участия № от.... Заключенного между обществом и Застройщиком, а также проектной документации на вышеуказанный многоквартирный дом, на что Дольщик дает свое согласие.

Дольщик настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения/выделения Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для эксплуатации встроенного дошкольного учреждения представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка. Земельные участки, образованные после разделения Земельного участка, и в том числе предназначенные для эксплуатации встроенного дошкольного учреждения, не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона № 214-ФЗ.

1.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с ценой Договора и подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.

Исполнение Дольщиком обязательства по уплате в полном объеме денежных средств в соответствии с ценой Договора подтверждается выданной Застройщиком справкой (далее – справка о полной оплате).

1.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче квартиры Участнику долевого строительства по договору обеспечиваются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" в соответствии со ст. 23.2 Закона № 214-ФЗ.

2. Цена Договора, порядок и сроки ее уплаты.

2.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Денежные средства участника долевого строительства, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

2.2. Цена Договора на момент заключения Договора составляет (.....) рублей из расчета стоимости 1 кв. м. общей проектной площади в размере (.....) рублей, которая включает 10 % на оплату услуг Застройщика.

Стоимость услуги Застройщика является доходом Застройщика, остается после ее получения от Участника долевого строительства в распоряжении Застройщика. По окончании строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию сумма экономии средств долевого строительства, определяемая как разница между суммой всех взносов, подлежащих уплате Участниками долевого строительства, и суммой фактических расходов на строительство Жилого дома, признается дополнительным доходом от оказания услуги Застройщика и остается в его распоряжении.

2.3. Цена Договора может быть изменена после заключения Договора по соглашению сторон.

Основаниями для изменения цены Договора являются:

- изменение общей проектной площади квартиры по результатам технической инвентаризации и технического учета. В случае расхождения между фактической площадью и общей проектной площадью квартиры по результатам технической инвентаризации и технического учета цена Договора подлежит корректировке пропорционально изменению общей площади квартиры (включая площадь жилых и вспомогательных помещений квартиры, а также площадь балконов и лоджий) и стороны обязуются произвести приведение платежей в соответствие окончательной площади квартиры (произвести полный расчет по Договору) с учетом положений п. 2.7. настоящего Договора;

- любые обстоятельства, которые влекут увеличение стоимости 1 кв. м., указанные в пункте 2.2. настоящего Договора, и увеличение затрат на строительство в соответствии с проектом общего имущества в Объекте, учитывая инфляцию, изменение налогообложения в сторону увеличения, удорожание строительных материалов, внесение изменений в проектную документацию, увеличение тарифов на подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения (как следствие, изменение платы за подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения), повышение платы за земельный участок, иные обстоятельства, влияющие на себестоимость строительства.

Указанные в настоящем пункте основания для изменения цены Договора считаются существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Договора.

2.4. Стороны достигли соглашения, что стоимость оплаченных квадратных метров изменению не подлежит при условии выполнения Дольщиком условий п. 2.5. данного Договора.

2.5. Первый взнос вносится Дольщиком в срок по 30 - е 2018 г. в сумме (.....) рублей. По согласованию сторон может быть установлен иной график (периоды внесения и/или размеры платежей), который будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

При этом 10 % от первоначального взноса, а также от каждого ежемесячно внесенного Дольщиком взноса относится на оплату услуг Застройщика.

2.6. Дольщик уплачивает денежные средства в соответствии с ценой Договора путем их перечисления на расчетный счет Застройщика или внесения в кассу Застройщика в размерах, порядке и сроки, установленные пунктом 2.5. Договора.

Факт оплаты Дольщиком денежных средств путем их перечисления на расчетный счет Застройщика подтверждается платежными поручениями с отметкой банка об их исполнении. При внесении денежных средств в кассу Застройщика факт оплаты Дольщиком денежных средств подтверждается приходными ордерами и кассовыми чеками, выданными Застройщиком Дольщику.

Днем исполнения очередного платежа признается день поступления соответствующих денежных средств на расчетный счет Застройщика или дата выдачи приходного ордера и кассового чека, подтверждающего внесение этих денежных средств в кассу Застройщика.

При перечислении денежных средств на расчетный счет Застройщика Дольщик обязуется: указывать назначение платежа «Оплата по договору участия в долевом строительстве», а также номер и дату Договора;

в случае оплаты денежных средств третьим лицом обеспечить указание этим лицом назначения платежа «Оплата за (Ф.И.О. Дольщика) по договору участия в долевом строительстве», номера и даты Договора.

2.7. Окончательная цена Договора, подлежащая уплате Дольщиком и фактическая общая площадь квартиры, передаваемой Дольщику, определяется после выполнения инвентаризационных работ, исходя из фактической общей площади квартиры согласно учетно-техническим документам, изготовленным специализированной организацией.

В случае расхождения между фактической площадью и общей проектной площадью квартиры по результатам технической инвентаризации и технического учета до 1% включительно в сторону увеличения перерасчет цены договора не производится.

В случае если фактическая общая площадь квартиры увеличилась по отношению к общей проектной площади квартиры более чем на 1%, то Дольщик обязан произвести доплату пропорционально увеличению.

В случае если фактическая общая площадь квартиры уменьшилась по отношению к общей проектной площади квартиры, то Застройщик обязан произвести Дольщику возврат денежных средств, пропорционально уменьшению.

2.8. Застройщик самостоятельно определяет орган технической инвентаризации или иное независимое лицо, уполномоченное действующим законодательством РФ, которое будет производить технические обмеры в отношении Объекта долевого строительства, Дольщик не вправе предъявлять претензии к Застройщику, связанные с таким выбором.

3. Передача квартиры Дольщику.

3.1. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию не позднее 05 ноября 2020 года. Срок передачи квартиры Дольщику: не позднее 6 (шести) месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Квартира передается в срок до 05 апреля 2021 года, за исключением случая указанного в пункте 3.2. Договора.

Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по Договору в случае ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию раньше срока, предусмотренного настоящим Договором.

3.2. Передача квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи квартиры после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и выполнения Дольщиком всех условий Договора. В случае если квартира не передана Дольщику в указанный в пункте 3.1. срок по причине невыполнения Дольщиком обязательств по оплате цены Договора, Застройщик передает Дольщику квартиру в пятидневный срок с даты полной оплаты цены договора.

Отказ Застройщика от передачи квартиры Дольщику, в связи с невыполнением обязательств по оплате цены договора со стороны последнего, не расценивается как просрочка исполнения обязательства по передаче Застройщиком квартиры.

3.3. При уклонении Дольщика от принятия Объекта в предусмотренный Договором срок или при необоснованном отказе Дольщика от принятия Объекта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Дольщику. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренных настоящим договором документов.

3.4. Дольщик несет расходы на содержание квартиры со дня подписания им акта приема-передачи квартиры.

3.5. Застройщик после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и выполнения Дольщиком всех условий Договора обязан обеспечить Дольщика необходимыми документами для регистрации права собственности Дольщика (акт приема-передачи квартиры, справка о полной оплате). Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств, возложенных на него настоящим Договором, в том числе при неисполнении обязанности по оплате цены Договора.

3.6. Право собственности на квартиру возникает у Дольщика после исполнения сторонами всех договорных обязательств, в том числе после уплаты Дольщиком цены Договора, с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Право собственности на квартиру оформляется Дольщиком самостоятельно и за свой счет.

4. Права и обязанности Дольщика.

4.1. Дольщик вправе:

4.1.1. Требовать исполнения Застройщиком обязательств, взятых по настоящему Договору.

4.1.2. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, предоставления Застройщику учетно-технического документа специализированной организации о фактической общей площади квартиры и полного расчета по договору, требовать от Застройщика предоставления документов, необходимых для оформления квартиры в собственность (справка о полной оплате, акт приема-передачи квартиры).

4.2. Дольщик обязан:

4.2.1. В сроки, предусмотренные п. 2.5. Договора, внести сумму первоначального взноса и осуществлять следующие платежи, а также строго придерживаться установленного графика оплаты долевого участия в строительстве;

4.2.2. Не производить несогласованных с Застройщиком и проектной организацией работ по перепланировке квартиры до получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию;

4.2.3. В течение 5-ти рабочих дней с момента уведомления (заказным письмом с уведомлением, телеграммой или иным способом), полученного от Застройщика о готовности квартиры к передаче, приступить к принятию квартиры;

4.2.4. Дольщик обязан установить сантехнические приборы (унитаз, ванна, раковина, смеситель) в квартире, а также произвести отделочные работы, не указанные в пункте 5.2.3. Договора, самостоятельно и за свой счет.

4.2.5. В течение трех месяцев с момента постановки Объекта на технический учет самостоятельно за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.5. Дольщик предупрежден и дает свое согласие на последующие (до и после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) раздел, межевания (уменьшение/увеличение) и иное изменение границ Земельного участка.

Дольщик предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченный строительством Многоквартирный жилой дом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

Дольщик настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения/присоединения Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Многоквартирного жилого дома представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка. Земельные участки, образованные после разделения Земельного участка, и не занятые под строительство Многоквартирного жилого дома, не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства в соответствии с п. 1 ст.13 Закона № 214-ФЗ.

Дольщик дает свое согласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования).

4.2.6. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

5. Права и обязанности Застройщика.

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Требовать от Дольщика своевременного исполнения обязательств по настоящему договору.

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и полной оплаты Дольщиком цены Договора, исходя из фактической общей площади квартиры согласно учетно-технического документа, передать Дольщику квартиру по акту приема-передачи, а также предоставить документы, необходимые для оформления права собственности Дольщика на квартиру (справка о полной оплате долевого участия в строительстве, акт приема-передачи квартиры с инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта);

5.2.2. В случае нарушения Дольщиком требований п.п. 4.2.3.; 4.2.5.; 4.2.6. Договора (как одного, так и нескольких указанных подпунктов), документы, необходимые для оформления права собственности на квартиру, выдаются Дольщику за плату и по возможности Застройщика;

5.2.3. Передать Дольщику квартиру в следующем техническом состоянии:

- отделка штукатуркой стен, за исключением штукатурки стен балконов и лоджий;
- выравнивающая подготовка под стяжку пола из цементно-песчаного раствора;
- установка пластиковых оконных блоков с установкой откосов и подоконных досок;
- чистая отделка лестничных клеток, мест общего пользования;
- установка оконных блоков лоджии;
- монтаж лифтов;
- отделка фасада дома;
- монтаж стояков системы канализации;
- монтаж стояков системы водоснабжения из полипропиленовых труб;
- монтаж стояков системы отопления из стальных электросварных труб;
- установка отопительных приборов, кроме установки полотенцесушителя;
- электрическая разводка в квартире с установкой розеток и выключателей;
- установка счётчиков воды, электроэнергии, тепла, в предусмотренном проектом месте;
- установка входной металлической двери.

5.2.4. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

6. Срок действия Договора.

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2. Регистрация настоящего Договора осуществляется Дольщиком своими силами и за свой счет.

6.3. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором (включая обязательство по полному расчету со стороны Дольщика, подтверждаемого выданной Застройщиком справкой о полной оплате).

7. Ответственность сторон.

7.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. При нарушении Дольщиком сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Платеж, произведенный в меньшем размере, чем предусмотрено договором, считается просроченным и на сумму задолженности также начисляется неустойка в установленном настоящим пунктом размере.

7.3. В случае расторжения договора по инициативе любой из сторон внесенная Дольщиком сумма взноса подлежит возврату в соответствии с действующим законодательством.

Расторжение настоящего договора оформляется соглашением о расторжении договора.

7.4. Сумма платежей, внесенная Дольщиком по данному договору с просрочкой, погашает, прежде всего, неустойку, предусмотренную п.7.2. настоящего Договора, а в оставшейся части – основную сумму долга.

8. Гарантийные обязательства Застройщика.

8.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. В случае если квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшим к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодными для предусмотренного Договором использования, Застройщик устраняет недостатки в разумный срок.

8.3. Гарантийный срок для квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи по акту приема-передачи квартиры Дольщику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику квартиры, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок

исчисляется со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта о передаче одной из квартир.

8.4. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством квартиры и технологического и инженерного оборудования только, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

9. Уступка прав требований по Договору.

9.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после полного расчета с его стороны и получения от Застройщика справки о полной оплате.

В иных случаях уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только с согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10. Особые условия.

10.1. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает согласие Застройщику на обработку и (или) организацию обработки своих персональных данных, на раскрытие и распространение персональных данных Дольщика, предоставленных им при заключении настоящего Договора, всеми способами, предусмотренными Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также на передачу такой информации третьим лицам в целях исполнения настоящего Договора и в случаях, установленных законодательством РФ.

10.2. Настоящее согласие на обработку персональных данных дано без ограничения срока действия. Дольщик вправе отозвать свое согласие не ранее прекращения действия настоящего Договора путем направления письменного уведомления Заказчика, согласие будет считаться отозванным с момента получения Заказчиком уведомления об отзыве согласия.

10.3. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что права (в целях обеспечения защиты персональных данных), а также ответственность за предоставления ложных сведений о себе, ему разъяснены и известны.

11. Прочие условия.

11.1. Договор, изменения и дополнения к нему, а также уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.2. Договор может быть изменен или дополнен по взаимному согласию сторон, которое оформляется в письменной форме.

11.3. Стороны договорились о том, что Застройщик направляет уведомления и иные связанные с настоящим Договором документы по указанному Дольщиком адресу. В случае изменения адреса и других реквизитов Дольщик обязан уведомить об этом Застройщика в письменной форме в 5-тидневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения данного пункта документы, направленные по известным Застройщику реквизитам, считаются направленными надлежащим образом.

11.4. Дольщик ознакомлен с генеральным планом застройки.

11.5. Застройщик осуществляет благоустройство территории в соответствии с проектом, с которым Дольщик ознакомлен при подписании Договора.

11.6. Отношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения к договору:

приложение № 1 – поэтажный план.

12. Адреса и реквизиты сторон

Дольщик:

ФИО, г. р., паспорт, выдан г.

Отделом УФМС России по Алтайскому краю в, код подразделения

Зарегистрирован по адресу: Алтайский край, гор. Барнаул, ул.

Тел. Дольщика

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик
«Домстрой».

656063, г. Барнаул, 9-й Заводской проезд, 15в.

р/с 407 028 101 020 000 00779, кор/сч 301 018 102 000 000 00604, БИК 040 173 604, ИНН
2223621076, КПП 222301001, АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8644 ПАО СБЕРБАНК.

Дольщик

Застройщик

ФИО

м. п.

О. Ю. Черемнов