

ДОГОВОР № _____

долевого участия в строительстве жилого дома

г.Казань

«_____» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мирострой», ИНН/КПП: 1655334951/165501001, ОГРН: 1151690065009, Расчетный счет: 40702810862000025039, Корреспондентский счет: 30101810600000000603, БИК: 049205603 в ПАО Сбербанк России, юридический адрес: 420021, гор. Казань, ул. К.Насыри, д. 25, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Касьяна Ю.Н., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемая в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является участие Сторон в строительстве 10 (десяти) этажного многоквартирного жилого со встроенными нежилыми помещениями и с подземной автостоянкой по ул.Еники, г.Казань, (далее – *Объект*), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 16:50:011207:1085.

1.2. «Дольщик» принимает на себя обязанности по финансированию доли в строительстве Объекта, а «Застройщик» обязуется после окончания строительства и при условии полного и надлежащего выполнения «Дольщиком» своих обязанностей по настоящему Договору передать ему со следующими характеристиками КВАРТИРУ:

Объект: 10-ти этажный жилой дом, общей площадью **7304.4 кв.м.**

Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов железобетонный каркас здания, стены-газобетон.

Класс энергоэффективности: **В (Высокий)**

Сейсмостойкость: 6,0 балла

Вид: _____

Этаж: _____

Местоположение на этаже: _____

Назначение: **жилое**

Кол-во комнат: _____

Общая проектная площадь (по СНИП 2.08.01-89*), кв.м.: _____ в т.ч.

Общая площадь по ЖК РФ ст.15 п.5, кв.м.: _____

Жилая площадь, кв.м.: _____

- жилая: _____

- кухня: _____

- коридор: _____

- санузел: _____

- балкон/лоджия: _____ (с учетом коэффициента 0,3/0,5)

Строительный номер квартиры: _____

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию, квартира со строительным номером _____, расположенная на _____ этаже, будет соответствовать квартире № _____.

Расположение приобретаемого объекта – согласно Приложения №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами. На момент подписания договора общая

площадь подлежащего передаче объекта является ориентировочной. Фактическая общая площадь определяется по Техническому паспорту Отдела Технической инвентаризации с использованием величин, взятых непосредственно при замерах, с учетом незначительных отклонений от проекта в общей площади помещений в процессе строительства.

1.3. В целях исполнения данного Договора «Застройщик» организует:

- разработку, утверждение, согласование проектно-сметной документации;
- строительство Объекта с выполнением работ по инженерному обеспечению и благоустройству;
- ввод объекта в эксплуатацию в срок, установленный пунктом 1.4. настоящего Договора.

1.4. Предполагаемый Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – «31» декабря 2019 года.

Срок передачи Объектов долевого строительства - «31» марта 2020 года.

1.5. «Застройщик» оставляет за собой право на передачу объекта «Дольщику» досрочно.

1.6. «Застройщик» осуществляет строительство на основании следующих документов:

«Застройщик» осуществляет строительство на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № RU 16301000-1091-2018 от «31» мая 2018 года;
- Право собственности на земельный участок, согласно договору №1 от 26.04.2016 г., зарегистрированного 11.08.2016 г. регистрационный № 16-16/011-16/097/008/2016-1478/2.
- Проектная декларация размещена в сети интернет на сайтах dol.minstroyrf.ru, славный-казань.рф.

2. Обязательства по строительству

2.1. «Застройщик» обязуется построить Объект в соответствии с проектно-сметной документацией и передать «Дольщику» помещения в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

- штукатурка;
- стяжка пола;
- строительная входная дверь;
- пластиковые оконные блоки с остеклением;
- застекленный балкон либо лоджия;
- внутренняя разводка:

а) водопровод холодного и горячего водоснабжения до первой запорной арматуры (без установки сантехнического оборудования);

б) отопление – централизованное, с установкой радиаторов;

в) электроэнергия, с установкой арматуры на концевых точках;

2.2. «Застройщик» сохраняет за собой право внести в Объект и/или в передаваемые помещения незначительные архитектурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект в целом будет отвечать требованиям проектной документации.

2.3. При заключении настоящего Договора «Застройщик» уведомляет «Дольщика» о возможной разнице в метраже оплачиваемой площади (согласно СНиП) и площади, фактически передаваемой «Дольщику» в собственность (согласно технического паспорта ОТИ), а также возможных изменений площадей, связанных с корректировкой проектно-сметной документации в течение строительства Объекта.

2.4. При заключении настоящего Договора общая площадь помещений, подсчитываемая согласно СНиП 2.08.01.-89, утвержденным Постановлением Минстроя России, равна сумме площадей всех отапливаемых помещений, встроенных шкафов, веранд с коэффициентом - 1,0; лоджий - с коэффициентом 0,5; балконов с коэффициентом - 0,3.

2.5. При увеличении общей проектной площади помещений, подтвержденном фактическими замерами ОТИ по сравнению с первоначальной проектной площадью более чем на 5 % (пять процентов), Застройщик сообщает об этом Участнику долевого строительства письменным уведомлением по адресу, указанному в Договоре, а Участник долевого строительства обязуется дополнительно уплатить Застройщику разницу между фактически уплаченной и окончательной ценой Договора.

«Дольщик» обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Уведомления от

«Застройщика» оплатить разницу в метраже по цене за 1 кв.м., указанной в п. 3.2. настоящего Договора.

При уменьшении общей проектной площади помещений, подтвержденном фактическими замерами ОТИ по сравнению с первоначальной проектной площадью более чем на 5% (пять процентов), «Застройщик» обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования, вернуть «Дольщику» излишне уплаченную сумму из расчета 1 кв.м., по цене, указанной в п. 3.2. настоящего Договора.

При этом Стороны признают, что увеличение либо уменьшение стоимости Квартиры, связанное с изменением ее фактической площади, а также предъявление соответствующего требования «Дольщику» либо Застройщику и его исполнение, не являются изменением условий о цене Договора, способе расчетов и механизме исчисления стоимости одного кв. метра общей площади Квартиры, а являются лишь исполнением данных условий Сторонами, поэтому не требуют заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

2.6. В случае увеличения (уменьшения) общей проектной площади помещений менее чем на 5% (пять процентов) денежные средства доплате (возврату) не подлежат.

2.7. В случае если оплата (полная или частичная) настоящего Договора за «Дольщика» осуществляется третьим лицом в не денежной форме, возврат «Застройщиком» суммы за излишне оплаченную площадь может производиться в той же форме, что и оплата настоящего Договора.

2.8. «Застройщик» гарантирует «Дольщику», что объект свободен от прав требования третьих лиц.

3. Сроки и порядок финансирования

3.1. Стоимость объекта, общей проектной площадью _____ квадратных метра, на момент подписания настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей.

3.2. Договорная цена строительства одного квадратного метра вышеуказанных проектных площадей установлена соглашением Сторон и на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей.

3.3. Оплата по настоящему Договору производится Дольщиком в течение 2(двух) дней со дня регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

3.4. Стоимость оплаченных «Дольщиком» проектных площадей пересмотру не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных пп. 2.5. и 3.5. настоящего Договора.

3.5. Стоимость строительства одного квадратного метра, указанная в п. 3.2. настоящего Договора может быть изменена в сторону увеличения по соглашению сторон путем подписания дополнительного соглашения в случаях:

1) значительного увеличения себестоимости Объекта, вызванной существенным изменением ставки рефинансирования и уровня инфляции.

2) внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3.6. Юридическое оформление и государственная регистрация права собственности на объект, указанный в п. 1.2. Договора, осуществляется «Дольщиком» самостоятельно, по соглашению Сторон Застройщик может оказать содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

«Дольщик» несет расходы на государственную регистрацию в размерах, предусмотренных утвержденными и действующими нормативами соответствующих организаций и согласованной стоимостью услуг лиц, осуществляемых правовое обеспечение регистрации.

4. Порядок внесения денежных средств безналичным путем

4.1. При оплате «Дольщиком» денежных средств по настоящему Договору безналичным путем, они вносятся на расчетный счет Застройщика.

В графе «назначение платежа» «Дольщик» должен указать дату и номер договора, номер дома и передаваемых помещений, Ф.И.О. или полное наименование организации.

4.2. Приход денежных средств на расчетный счет «Застройщик» засчитывает по фактическому поступлению.

5. Порядок передачи и использования реальной доли

5.1. «Застройщик» заблаговременно направляет по месту нахождения «Дольщика», сообщение о

завершении строительства в соответствии с Договором и готовности объекта к передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных частью 6 статьи 8 ФЗ №214 от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости..», а «Дольщик» в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения сообщения обязан приступить к принятию объекта по акту приема-передачи.

5.2. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 1 ст. 7 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости» обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не более 4 (Четырех) месяцев.

5.3. Со дня подписания акта приема-передачи, в том числе одностороннего, «Дольщик» оплачивает все текущие платежи по содержанию жилого фонда, в том числе и за коммунально-техническое обслуживание, в соответствии с действующим законодательством, пропорционально площади своих помещений и доли участия в общем имуществе, согласно счетов, предъявляемых «Застройщиком», Управляющей компанией или ТСЖ.

5.4. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующее уведомление и предложение об изменении условий настоящего Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику оформляется дополнительным соглашением к Договору.

5.5. Право собственности на объект у «Дольщика» возникает с момента его регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в установленном законом порядке.

5.6. До регистрации права собственности на объект, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, «Дольщик» обязуется не производить никаких перестроек в помещении (перепланировки, снос стен и перегородок, установка решеток и остеклений, переустройство коммуникаций и прочее).

5.7. В случае аварий внутренних тепло-, электро-, водопроводных, канализационных и других сетей по вине «Дольщика» (в том числе при нанесении ущерба помещениям других Дольщиков), принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.

5.8. После подписания акта приема-передачи, «Дольщик» самостоятельно несет расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией объекта и доли в общем имуществе Объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

5.9. «Дольщик» вправе уступить свои права требования третьим лицам, только с письменного согласия Застройщика, и при условии полной оплаты общей суммы денежных средств участия в долевом строительстве, и после регистрации данного Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

В случае уступки прав требования по настоящему Договору участия в долевом строительстве, первоначальный «Дольщик» (Цедент) обязан уведомить нового «Дольщика» (Цессионария) о необходимости передать на хранение Застройщику экземпляр оригинального, зарегистрированного в УФРС по Республике Татарстан Договора уступки прав требования, в течение трех рабочих дней после его государственной регистрации.

До момента предоставления Договора уступки вся переписка и информация относительно объекта долевого строительства будет направляться по адресу Дольщика, указанному в разделе 9 настоящего Договора.

5.10. Площадь межквартирных лестничных площадок, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и

обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке, принадлежат Участнику на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям, в соответствии со ст. 290 ГК РФ и ст. 36 ЖК РФ. Передача вышеуказанного имущества по передаточному акту или иному документу о передаче не производится.

6. Срок действия договора и порядок его расторжения. Ответственность сторон

6.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и прекращается исполнением сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в соответствии со ст. 9 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости».

6.3. Обязательства «Застройщика» по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.4. Обязательства «Дольщика» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.5. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется с момента получения «Застройщиком» разрешения на ввод в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии со ст. 10 Федерального закона от «30» декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости».

6.7. В случае нарушения сроков внесения денежных средств, предусмотренных пунктом 3.3. настоящего Договора, Дольщик уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от просроченной суммы за каждый день просрочки.

Кроме того, в случае перечисления Дольщиком стоимости Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.1. Договора, частично или полностью позже сроков, установленных пунктом 3.3. Договора, Участник долевого строительства обязан помимо уплаты неустойки, предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), дополнительно уплачивает Застройщику штраф в размере 15 % (Пятнадцать процентов) годовых от соответствующей просроченной суммы, соразмерно количеству дней просрочки. Штраф уплачивается Участником долевого строительства на указанный Застройщиком банковский счет не позднее 7 (Семи) рабочих дней со дня выставления соответствующего требования Застройщиком.

6.8. В случае расторжения договора по вине Дольщика, Дольщик уплачивает пени - в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующий на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а также возмещает в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки и штрафа.

При перечислении (возврате) денежных средств, уплаченных Дольщиком по Договору участия в долевом строительстве, Застройщик удерживает затраты, понесенные на государственную регистрацию настоящего договора и банковскую комиссию за перечисление (возврат) денежных средств на расчетный счет Дольщика.

7. Способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

7.1. Исполнение обязательств «Застройщика» по настоящему договору обеспечивается путем внесения обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд, в размере 1,2 процента от согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ "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".

8. Прочие условия

8.1. Стороны не отвечают за неисполнение своих обязательств по договору по причине непредвиденных обстоятельств, независящих от сторон (обстоятельств непреодолимой силы), а именно: стихийных явлений, введения чрезвычайного положения, военных действий, изменения законодательства Российской Федерации. В этом случае выполнение обязательств по договору откладывается на время действий обязательств непреодолимой силы.

8.2. Дольщик дает согласие на обработку своих персональных данных с использованием информационных систем и без их использования, а именно: паспортных данных – для внесения в бухгалтерские информационные системы Застройщика, для публикации отзывов из книги отзывов на официальном сайте Застройщика; контактных телефонов – для случаев связи с Дольщиком по вопросам исполнения настоящего Договора.

8.3. Застройщик при обработке персональных данных Дольщика принимает необходимые правовые, организационные и технические меры для защиты персональных данных от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, блокирования, копирования, предоставления, распространения, а также от иных неправомерных действий в отношении персональных данных.

8.4. Дольщик дает свое согласие на межевание и раздел земельного участка, на котором будет возведен объект долевого строительства, при этом дополнительного уведомления со стороны Застройщика в адрес Дольщика не требуется.

8.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один для Дольщика, один – в регистрирующий орган.

9. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Мирострой»

_____/Касьян Юрий Николаевич/

М.П.

ДОЛЬЩИК:

_____/ /

План Секция № 2 Этаж № 4



ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Мирострой»

_____/Касьян Юрий Николаевич/

М.П.

ДОЛЬЩИК:

_____/Филатова Сакина Галяутдиновна/