

Договор № 33/18-Д40
участия в долевом строительстве

город Сыктывкар

11 мая 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Горстрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице генерального директора Зубкова Александра Федоровича, действующего на основании Устава с одной стороны и, именуемый в дальнейшем «Дольщик» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Юридические основания к заключению Договора.

1.1. При заключении договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004 года № 188-ФЗ
- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 года № 190
- Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»

1.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Дольщику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора допуски, 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.

Застройщик подтверждает свое право на привлечение денежных средств участников долевого строительства в соответствии действующим законодательством и информирует Дольщика, что вся информация подлежащая раскрытию размещена на официальном сайте Застройщика.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие Дольщика в финансировании строительства Дома в объеме, установленном в договоре, и принятие по окончании строительства в собственность определенной в договоре доли (части) построенного Дома - Квартиры, а другая сторона – Застройщик - обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий объект долевого строительства – Квартиру в этом Доме Дольщику.

2.1.1. **Дом** – Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, м.Дырнос 40, на земельном участке принадлежащему Застройщику на основании договора купли-продажи земельного участка от 16.11.2017 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми 08.12.2017 года за номером 11:05:0105002:505-11/001/2017-1, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.12.2017 года сделана запись регистрации 11:05:0105002:505-11/001/2017-1. Кадастровый номер земельного участка № 11:05:0105002:505.

Жилой дом имеет следующие характеристики: вид — жилой многоквартирный дом, назначение — жилое, этажность — 11 этажей. Наружные стены — кирпичные с устройством навесной фасадной системы, внутренние стены — из керамического кирпича, перегородки — кирпичные и ГКЛ, поэтажные перекрытия — железобетонные плиты. Фундамент свайный с монолитным железобетонным ростверком. Окна из ПВХ профиля. Класс энергетической эффективности здания высокий. Район производства работ не является сейсмоопасным, расчетная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK-64 равна 5, согласно СП 14.13330.2011. Общая площадь здания -13846,95; общая площадь квартир-8732,28кв.м.(Полная информация представлена в Проектной декларации на официальном сайте gskomi.ru).

2.1.2. **Квартира** – часть Дома (жилое помещение) в осях 10-11(внутренние оси 1-2/А-Б), которая будет находиться в Доме и имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строит.)	Кол-во комнат	Общая проектная площадь кв.м. (С учетом площади балкона и лоджии)	Проектная площадь кв.м. (Без учета площади балкона и лоджии)	Проектная площадь балкона и лоджии кв.м.	Этаж	Подъезд
3	1	33,74	31,83	3,82	1	1

и которая по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче Дольщику.

2.2. Дольщик направляет денежные средства на строительство Дома в порядке долевого участия, а Застройщик обязуется:

-обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его сдачи в установленном законодательством порядке и передать в собственность Дольщика долю - Квартиру в состоянии согласно настоящему договору:

I очередь не позднее 28.02.2020 года (в осях 6-7; 8-9; 10-11).

2.3. Планировочные решения квартиры оформляются Приложением №1 к настоящему договору, подлежащим государственной регистрации. Дольщик не вправе осуществлять перепланировку и (или) переустройство до момента государственной регистрации своего права собственности на квартиру.

2.4. Все денежные суммы в настоящем Договоре определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

2.5. Общая площадь квартиры, указанной в п. 2.1.2., в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации (филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми) может отличаться от проектной в пределах 1 м², без изменения стоимости квартиры.

3. Цена договора и порядок расчетов между Сторонами

3.1. За квартиру, указанную в п. 2.1.2, Дольщик перечисляет Застройщику **1 366 470 (один миллион триста шестьдесят шесть тысяч четыреста семьдесят) рублей** после государственной регистрации настоящего Договора в срок до 01 сентября 2018 года.

Оплата производится денежными средствами на расчетный счет Застройщика. Все изменения цены договора оформляются дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

3.2. Датой внесения Дольщиком средств в счёт оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика или оплаты наличными.

При внесении 100% оплаты стоимости Квартиры, стоимость Квартиры изменению не подлежит.

3.3. В случае не оплаты цены договора в сроки, указанные в п. 3.1., Дольщик имеет право в течение 60 дней с вышеуказанной даты обратиться к Застройщику о заключении дополнительного соглашения по изменению цены договора и сроков оплаты.

При этом оплата должна быть завершена до окончания строительства и ввода дома в эксплуатацию.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, в части условий, предусмотренных п. 3.1. настоящего договора (систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей), т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее, чем через 30 дней после направления в письменной форме предупреждения Дольщику о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Договор считается расторгнутым со дня направления Дольщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора в письменной форме. Возврат денежных средств производится в порядке предусмотренном п. 3.4. договора.

3.4. В случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца от срока, установленного п. 3.1. договора и не заключения дополнительного соглашения в соответствии с п. 3.3. договора, Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке через 30 дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности и о последствиях неисполнения такого требования.

В случае расторжения договора Застройщик в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан вернуть участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены договора. Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

3.5. Застройщик обязан расходовать полученные от Дольщика денежные средства на строительство Квартиры, при этом Дольщик выражает согласие на расходование уплаченных им денежных средств, в том числе и на следующие цели: погашение кредитов и процентов по кредитам, полученных Застройщиком для финансирования строительства многоквартирного дома, оплату услуг проектных организаций, уплату земельного налога, оплату рекламных, маркетинговых и риэлторских услуг, а также иных работ, услуг, выполнение которых неразрывно связано со строительством Квартиры и вводом ее в эксплуатацию в соответствии со ст. 18 Федерального закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Совместно с Дольщиком произвести регистрацию договора в течение 10 дней с момента его заключения.

4.1.2. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и ввести его в эксплуатацию не позднее:

I очередь - IV квартал 2019 г. в осях 6-7; 8-9; 10-11.

Застройщик имеет право ввести объект раньше установленного срока.

4.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению - на строительство Дома.

4.1.4. В случае, по объективным причинам, невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в пункте 4.1.2. настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Дольщика сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока, установленного в пункте 4.1.2, но не более чем на два месяца.

4.1.5. Квартира передается с выполнением следующих работ:

1. выполнение наружных кирпичных стен со штукатуркой с внутренней стороны, с устройством вентилируемого фасада;
2. устройство кирпичных перегородок санузла без штукатурки;
3. устройство межкомнатных перегородок толщиной 100 мм из ГКЛ без заделки стыков и крепежных элементов;
4. монтаж теплового контура с установкой приборов отопления с тепловым счетчиком в месте общего пользования;
5. установка оконных блоков из ПВХ профиля с двухкамерным энергосберегающим стеклопакетом;
6. установка металлической входной двери;
7. остекление лоджии, без внутренних обшивки и устройства полов, без обеспечения герметизации от атмосферных воздействий;
8. штукатурка оконных откосов, без последующей чистовой отделки;
9. устройство кабеля до квартирного распределительного электрощитка без его устройства, с установкой квартирного электросчетчика в месте общего пользования;
10. устройство стояков горячего и холодного водоснабжения с квартирными счетчиками учета ХВС и ГВС с запирающей арматурой до приборов учета, без разводки по квартире и без установки полотенцесушителя;
11. устройство стояка канализации с установкой тройника, без разводки по квартире;
12. выполнение всех работ по благоустройству и озеленению дома;
13. выполнение всех работ по лестничным клеткам и лифтам;
14. устройство сетей общедомового телевидения, радиодиффракции и телефонизации по стояку в месте общего пользования без ввода в квартиру;
15. выдача вытяжных вентиляторов, противопожарных датчиков, квартирных пожарных рукавов;

4.1.6. Не выполняются и не входят в сумму договора следующие виды работ по квартире:

1. выполнение всего комплекса внутриквартирных отделочных и плотницких работ, в т.ч. выравнивание основания под полы;
2. установка и стоимость санитарно-технических приборов (ванна, унитаз, умывальник, мойка, смесители, полотенцесушитель) и разводка трубопроводов к ним и водоразборной арматуры;
3. установка и стоимость электроплиты;
4. стоимость и монтаж электропроводки, электропатронов, электрозвонков, светильников, розеток и выключателей;
5. установка домофона и его стоимость;
6. прокладка опτικο-волоконных сетей.

4.1.7. Все виды работ, обозначенные в п.4.1.6. договора выполняются Собственником после ввода дома в эксплуатацию и подписания Акта приема- передачи квартиры, в готовности обозначенной п. 4.1.5. договора не позднее срока указанного в п. 2.2. договора.

4.1.8. Акт приема-передачи квартиры подписывается Застройщиком и Дольщиком или их представителями, действующими на основании доверенностей.

4.1.9. В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Дольщика Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и срок их устранения Застройщиком. В течение 10 дней после устранения недостатков Застройщик передает Дольщику Квартиру с составлением Акта приема-передачи.

4.1.10. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по акту Дольщику.

4.1.11. До регистрации ТСЖ Застройщик заключает с управляющей организацией договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. При уклонении Дольщика от принятия или при отказе Дольщика от принятия квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи квартиры, вправе составить односторонний акт о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта. Указанные меры применяются Застройщиком только в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о сроке передачи квартиры, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

4.2.2. Внести в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на строительные материалы или оборудование не ухудшающие их эксплуатационные характеристики и при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации и не влиять на эксплуатационную безопасность дома и квартиры в целом.

4.3. Дольщик обязуется:

4.3.1. Совместно с Застройщиком произвести регистрацию договора в течении 10 дней с момента его заключения.

4.3.2. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Квартиры в размерах и порядке, установленных п.3.1. и п.3.2. настоящего Договора.

4.3.3. В течение 10 дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры приступить к принятию Квартиры.

4.3.4. После подписания акта приема-передачи квартиры в пользование Дольщика последний самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией квартиры и доли в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

4.3.5. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру.

4.3.6. Регистрация права собственности производится самостоятельно Дольщиком и за его счет.

4.3.7. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации этого права.

4.4. Дольщик имеет право:

4.4.1. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему договору.

4.4.2. Допуск на строительную площадку Дома для ознакомления с ходом строительства, производится только с разрешения и в присутствии представителя Застройщика.

5. Качество Квартиры. Гарантия качества

5.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектно- сметной документации на Дом, ГОСТ, ТУ, СП, СНиП, РД и иным обязательным техническим требованиям в области строительства, влияющим на безопасность зданий и сооружений.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет со дня подписания акта приема-передачи, за исключением инженерного оборудования жилого дома (систем водоснабжения и канализации, сантехнические приборы и оборудование, система отопления и оборудование, сети электроснабжения и оборудование, слаботочные сети и оборудование и т. д.), на которое гарантийный срок составляет 3 (три) года с момента подписания первого передаточного акта приема-передачи. Все обнаруженные в течение этих сроков недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

6. Срок действия Договора.

6.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором и полного расчета между Сторонами.

Прекращение настоящего договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в настоящем договоре, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

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 п. 3.1. настоящего Договора, он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Дольщику квартиры Застройщик уплачивает Дольщику пени в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены квартиры за каждый день просрочки.

7.4. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком своих договорных обязательств, предусмотренных п. 3.1.

7.5. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Дольщика, по решению суда или на основании двустороннего соглашения Застройщик перечисляет на расчетный счет Дольщика (по представленным реквизитам) оплаченную им по Договору сумму.

7.6. После передачи Застройщиком квартиры Дольщику в установленном настоящим договором порядке, в случае изменения Дольщиком или каким-либо третьим лицом архитектурно-конструктивных решений, систем коммуникаций (отопления, водопровода, канализации, электроснабжения, электрооборудования, низковольтной сети (телефон, радио, телевидение)), которые ухудшают работу данных систем или разрушают их, Застройщик ответственности не несет.

7.7. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на

указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

8. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

8.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

9. Заключительные положения

9.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 5 дней) извещать друг друга.

9.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

9.6. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности.

9.7. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

9.9. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон и третий экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

10. Реквизиты сторон

Застройщик:

Застройщик:

ООО «Горстрой»,

Юридический адрес: 167982,

г. Сыктывкар, ул. К. Маркса, 197,

р/с № 40702810628000103268 в Коми Отделении

№ 8617 ПАО «Сбербанк России» г. Сыктывкар

кор./сч. № 30101810400000000640,

БИК 048702640, ИНН 1101031470,

ОГРН 1021100515567, КПП 110101001,

тел. 311-252.

Дольщик:

Зубков А.Ф.