

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Киров, обл.

«09» декабря 2015 г.

Закрытое Акционерное Общество «МЖК Родина», именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице заместителя директора Барминой Людмилы Геннадьевны, действующей на основании доверенности 43 АА 0482716 от 04.10.2013 г., с одной стороны, и

гр. РФ

года рождения, паспорт

выдан

года, зарегистрированный(ая) по адресу: Кировская область, г. Киров,

д. кв. действующий(ая) от своего имени, и

года рождения, паспорт

ыдан

года, зарегистрированный(ая) по адресу: Кировская область, г. Киров,

д. кв. действующий(ая) от своего имени, именуемые в дальнейшем «Участник долевого

строительства», с другой стороны, именуемые в дальнейшем по отношению друг к другу «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать), согласно проектно – технической документации, многоквартирный дом, который будет находиться по адресу: Кировская обл., г. Киров, пер. Березниковский, дом № 34, кадастровый № земельного участка 43:40:000058:18 (в дальнейшем – «Дом»), и, после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства соответствующий объект долевого строительства, определенный в п. 2.1. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

1.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2. Определение объекта долевого строительства.

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства, является двухкомнатная Квартира на _____ этаже (строительный номер _____), с проектной площадью 55,2 кв. м. в том числе лоджия, площадью 2,75 кв. м. (учитывается в общей площади Квартиры с коэффициентом 0,5), расположенная в 3 секции (С-3) Дома, которая далее по тексту Договора называется «Квартира».

Проектная декларация размещена на сайте: www.mgkrodina.ru

Срок ввода Дома в эксплуатацию – 2 квартал 2020 г.

Просрочка сдачи Дома на один квартал считается надлежащим исполнением условий договора и не влечет за собой начисление штрафных санкций. Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. Цена договора составляет 1 768 884,00 (один миллион семьсот шестьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят четыре) рубля 00 копеек, при условии, что Участник долевого строительства произведет оплату всей суммы до 31.12.2015 г.

3.2. Оплата Участником долевого строительства цены Договора производится с использованием аккредитивной формы расчетов в следующем порядке:

- Участник долевого строительства подает в АО «Россельхозбанк» (далее - Банк) заявление на открытие покрытого безотзывного аккредитива на следующих условиях:

- Плательщик;

- Банк-эмитент и исполняющий банк: Кировский региональный филиал АО «Россельхозбанк»;

- Сумма аккредитива: 1 768 884,00 (один миллион семьсот шестьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят четыре) рубля 00 копеек;

- Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия;

Получатель средств: ЗАО «МЖК Родина», ИНН 4347002869, ОГРН 1024301322968, р/с 40702810000001420381 в ПАО «Норвик Банк» г. Киров, к/с 30101810300000000728, БИК 043304728, КПП 434501001;

- Расходы и комиссии банка-эмитента и исполняющего банка оплачивает Плательщик;

- Расходы и комиссии банка Получателя средств, если таковые возникнут, оплачивает Плательщик.

Платеж по аккредитиву производится по представлению в исполняющий банк следующих документов:

Оригинал настоящего Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома с отметками о государственной регистрации (должны быть проставлены штампы, подтверждающие совершение регистрационных действий, удостоверяющие государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, фамилия, имя и отчество или фамилия и инициалы, а также подпись(и) государственного регистратора, оттиск(и) печати Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии), а также регистрацию ипотеки в силу закона прав требования по договору участия в долевом строительстве в пользу банка.

Документы, предусмотренные условиями аккредитива, могут быть представлены в исполняющий банк плательщиком.

Застройщик будет уведомлен об открытии аккредитива напрямую Банком – эмитентом по почте.

Участник долевого строительства не позднее даты подписания кредитного договора с Банком перечисляет на счет аккредитива полную стоимость объекта недвижимости в сумме 1 768 884,00 (один миллион семьсот

шестьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят четыре) рубля 00 копеек, в том числе:

- сумма в размере 354 000 (триста пятьдесят четыре тысячи) рублей за счет собственных средств Участника долевого строительства,

- сумма в размере 1 414 884 (один миллион четыреста четырнадцать тысяч восемьсот восемьдесят четыре) рубля за счет кредитных средств, предоставляемых Кировским РФ АО «Россельхозбанк» (далее по тексту – Банк), согласно кредитного договора.

Денежные средства со счета аккредитива перечисляются Застройщику с момента регистрации данного договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и по представлению в исполняющий банк оригинал договора.

С момента государственной регистрации настоящего договора права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге) недвижимости». При регистрации настоящего договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру.

С момента оформления права собственности Участника долевого строительства квартира будет находиться в залоге у Банка. Залогодержателем по данному залoгу будет являться Банк.

3.3. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.4. Участник долевого строительства участвует в финансировании строительства Квартиры за счет собственных средств. Расчет по Договору осуществляется путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика или безналичным путем - на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в п. 10 Договора. Датой исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате считается день поступления денежных средств в кассу Застройщика либо зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.6. Окончательный расчет стороны договора обязаны произвести до момента передачи Квартиры в собственность Участнику долевого строительства.

3.7. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

3.8. Стороны договорились, что цена договора является фиксированной и в случае увеличения или уменьшения фактической площади Квартиры в сравнении с площадью Квартиры, указанной в п. 2.1. настоящего договора, Стороны взаиморасчеты не производят (разницу между строительной и фактической площадями Квартиры Стороны друг другу не возмещают).

4. Срок передачи объекта долевого строительства.

4.1. Срок передачи Квартиры: в течение трех месяцев с момента ввода Дома в эксплуатацию.

4.2. Стороны обязуются после ввода Дома в эксплуатацию совершить все зависящие от них действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Квартиру.

4.3. В случае, если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. Данная информация направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства считается надлежащим образом уведомленным при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения об изменении срока ввода Дома в эксплуатацию (получение Застройщиком уведомления о вручении) либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.4. Изменение срока ввода Дома в эксплуатацию является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

4.5. Соглашение об изменении или о расторжении настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

4.6. Если по истечении 30 (тридцати) дней с момента получения Участником долевого строительства сообщения Застройщика об изменении срока ввода Дома в эксплуатацию Стороны настоящего договора не достигли соглашения об изменении или о расторжении настоящего договора или от Участника долевого строительства не получен письменный ответ/получен отказ на предложение Застройщика изменить или расторгнуть настоящий договор либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им

почтовому адресу, Застройщик вправе заявить в суд требование об изменении или расторжении настоящего договора.

5. Порядок передачи объекта долевого строительства и способ обеспечения исполнения обязательств.

5.1. После ввода Дома в эксплуатацию Застройщик передает Квартиру в собственность Участнику долевого строительства при условии исполнения Участником долевого строительства надлежащим образом и в полном объеме своих обязанностей по договору.

5.2. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства в собственность осуществляется по подписываемому Сторонами настоящего Договора «акту передачи Квартиры в собственность».

5.3. Квартира считается переданной Участнику долевого строительства в собственность с момента подписания «акта передачи Квартиры в собственность».

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства, извещенного Застройщиком о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении трех месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

5.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией.

5.7. Права участников долевого строительства обеспечены способом: залог в силу закона.

6. Гарантии качества, гарантийный срок объекта долевого строительства.

6.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует проектно-технической документации и отвечает условиям настоящего Договора.

6.2. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий п. 8.3. и п. 8.6. настоящего Договора, приведшими к ухудшению ее качества, Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки в разумный срок.

6.3. Гарантийный срок на объект долевого строительства – 5 (пять) лет с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома; на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства – 3 (три) года.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. Действие, изменение, дополнение и прекращение договора

7.1. Изменение условий настоящего договора и расторжение настоящего договора производится в случаях, по основаниям и в порядке, которые предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации, либо по соглашению Сторон.

7.2. Изменения условий настоящего Договора, его дополнение, а также расторжение по соглашению Сторон совершаются в письменном виде и оформляются дополнительными соглашениями к Договору, которые подписываются с обеих сторон, вступают в силу с момента регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.3. Стороны договорились, что изменение проектной документации в части изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома, не повлекшей изменения объекта долевого строительства, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, не является существенным и не является основанием для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора Участником долевого строительства.

7.4. За нарушение обязательств, взятых по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия

8.1. Застройщик гарантирует, что Квартира, указанная в п. 2.1. настоящего Договора свободна от прав третьих лиц, не продана, не заложена и не состоит под арестом.

8.2. Ведение общих дел по строительству Дома возлагается на Застройщика, который действует в интересах Сторон на основании настоящего Договора без доверенности. Стороны соглашаются с участием третьих лиц в долевом строительстве Дома и с другими необходимыми для этого действиями. Участник долевого строительства поручает Застройщику самостоятельно оплачивать материалы для строительства дома и получать их по доверенности Застройщика, вести учет материалов и их списание.

Участник долевого строительства передает Застройщику денежные средства для финансирования строительства Дома в полном объеме и предоставляет Застройщику право самостоятельно определять назначение и порядок использования полученных денежных средств, методы и формы их использования. Объем долевого участия Участника долевого строительства в инвестировании строительства Дома включает финансирование всех затрат, необходимых для строительства Дома, в пересчете на долю, подлежащую передаче Участнику долевого строительства по

завершении строительства Дома.

Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, подлежат использованию Застройщиком для строительства (создания) Дома в соответствии с 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».

Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по настоящему договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

Вознаграждением Застройщика является разница денежных средств между стоимостью договора и фактическими затратами строительства Квартиры.

8.3. По взаимному соглашению Сторон, Квартира передается Участнику долевого строительства с выполненной черновой отделкой, которая включает в себя следующие работы: стены и перегородки (кроме лоджии) подготовлены под отделочные работы; выравнивание пола цементно-песчаным раствором под устройство покрытий всех видов; выполнение системы отопления (в полном объеме); стояки горячего, холодного водоснабжения (без подводки к сантехническим приборам, без комплектации и установки сантехнического оборудования); установка приборов поквартирного учета потребления воды; электросиловая разводка (без комплектации и установки электроприборов, оборудования); оконные проемы заполняются пластиковыми окнами со стеклопакетами; устанавливается входная дверь.

8.4. Все виды окончательных отделочных работ (в т.ч. оклейка обоями, выполнение чистого пола, установка межкомнатных дверей, кухонного оборудования, остекление лоджий (балконов) и других работ), не входят в цену Договора и выполняются Участнику долевого строительства за дополнительную плату.

8.5. Участнику долевого строительства запрещается производить конструктивные изменения строительной части и инженерных коммуникаций в Квартире до момента возникновения права собственности на Квартиру.

8.6. В Доме предусмотрены следующие виды коммунальных услуг: централизованное отопление и водоснабжение, канализация, электроснабжение, мультисервисная кабельная сеть (телефонная проводная связь, сеть интернет, кабельное телевидение). Застройщик устанавливает в Доме систему противопожарной безопасности, приборы для централизованного учета тепловой энергии, электроэнергии, потребления воды, а также приборы поквартирного учета электроэнергии. Наружные сети и благоустройство выполняются в объеме проекта.

8.7. Работы, указанные в п.п. 8.3. и 8.6. настоящего Договора входят в цену настоящего Договора.

8.8. Пользование Квартирой и заселение в нее до получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию не допускается.

8.9. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по постановке Дома на кадастровый учет, оформлению кадастрового паспорта Квартиры и регистрации права собственности на Квартиру не входят в цену настоящего Договора и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

8.10. Расходы по содержанию Дома, оплате коммунальных услуг и прочие расходы после подписания передаточного акта несет Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства компенсирует Застройщику все расходы по содержанию Дома в период после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома до перезаключения всех договоров, необходимых для его обслуживания, на собственников Квартир и (или) управляющую компанию. Расходы включают в себя все затраты на энерго- тепло- водоснабжение, иные коммунальные услуги, охрану объекта, аренду земельного участка и рассчитываются по показаниям приборов учета, в иных случаях – пропорционально площади приобретенного жилья и доле Участника долевого строительства в общей долевой собственности Дома, согласно счетам, представляемым снабженческими организациями Застройщику. Оплата указанных расходов производится в кассу Застройщика.

8.11. После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию управление Домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщик заключает договор управления многоквартирным домом.

8.12. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие Застройщику на обработку с использованием средств автоматизации или без использования таких средств персональных данных Участника долевого строительства (Ф.И.О., дата рождения, данные документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации, контактные телефоны). Персональные данные Участника долевого строительства используются Застройщиком исключительно для заключения и исполнения договора в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на передачу своих персональных данных в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и действует до полного исполнения Сторонами всех взятых на себя обязательств. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта.

9.2. С момента вступления настоящего Договора в силу вся предшествующая этому переписка, а также все предшествующие этому документы и материалы переговоров по вопросам, являющимся предметом настоящего Договора, теряют силу.

9.3. С момента подписания акта о передаче Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры несет Участник долевого строительства.

9.4. Расходы по регистрации настоящего Договора несет Участник долевого строительства самостоятельно.

9.5. Споры и разногласия, возникшие при исполнении настоящего Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При невозможности урегулирования споров путем переговоров они разрешаются в судебном порядке.

9.6. В случае прекращения деятельности какой – либо из сторон все ее права и обязанности по настоящему Договору в полном объеме переходят к их правопреемникам.

9.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта. Уступка прав требования по настоящему договору возможна только с письменного согласия Застройщика.

9.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.9. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

10. Юридические адреса и подписи сторон

Застройщик:

ЗАО «МЖК Родина»
610006, г. Киров, ул. Кутшо, д. 9
ИНН 4347002869
ОГРН 1024301322968
р/с 40702810000001420381
в ПАО «Норвик Банк» г. Киров
к/с 30101810300000000728
БИК 043304728
КПП 434501001

Участник долевого строительства:

рождения, паспорт _____ выдан _____
года, зарегистрированный(ая) по адресу:
Кировская область, г. Киров, _____

рождения, паспорт _____ выдан _____ года

_____ ()

_____ ()

Заместитель директора



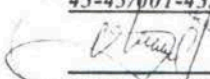
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области

Номер регистрационного округа 43

Произведена государственная регистрация Договора участия в долевом строительстве

Дата регистрации «28» декабря 2015 года

Номер регистрации 43-43/001-43/001/433/2015-

Государственный регистратор  Шаранова Е.В.
(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области

Номер регистрационного округа 43 г. Киров

Произведена государственная регистрация Ипотеки в силу закона

Дата регистрации «28» декабря 2015 года

Номер регистрации 43-43/001-43/001/433/2015-

Государственный регистратор  Шаранова Е.В.
(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)