ДОГОВОР № -П143/145
участия в долевом строительстве

Алтайский край, г. Барнаул «» марта 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Милан», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Куликова Евгения Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. …… именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство;

1.2. Участник долевого строительства - лицо, передающее денежные средства Застройщику для строительства многоквартирного дома и для получения в будущем права собственности на Объект долевого строительства в многоквартирном доме на условиях настоящего договора.

Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором;

1.3. Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома (распорядительный документ органа местного самоуправления, на основании которого осуществляется строительство (реконструкция) объекта, принятый в соответствии с установленным порядком.

1.4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.5. Многоквартирный дом (далее - Дом) - жилой дом, этажность-19 этажей, общая площадь – 12 966,6 кв.м., материал наружных стен –монолитный железобетонный каркас и стенами из мелкоштучных каменных материалов, класс энергоэффективности –А , класс сейсмостойкости - 6, который будет состоять из нескольких квартир, нежилых помещений и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств Участника/-ов долевого строительства по адресу: город Барнаул, ул. Папанинцев, 143-145.

1.6. Земельный участок – земельный участок площадью **1043 кв.м**. с кадастровым номером **22:63:050303:568**, расположенный по адресу: **Алтайский край, г. Барнаул, ул. Папанинцев, д.143**. Категория земель: земли населенных пунктов – Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду;

земельный участок площадью **1211 кв.м**. с кадастровым номером **22:63:050303:563**, расположенный по адресу: **Алтайский край, г. Барнаул, ул. Папанинцев, 145.** Категория земель: земли населенных пунктов – Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду.

1.7. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.8. Проектная декларация - информация о Застройщике, информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.9. Закон - Федеральный закон № 214 – ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА

Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на основании:

2.1 Разрешение на строительство № RU 22302000-413-2018 от «21» ноября 2018 г., выдано Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула;

2.5. Договор купли-продажи от 10.10.2013 года, договор купли-продажи от 10.10.2013 года, договор купли-продажи от 13.12.2013 года, соглашение о перераспределении земельных участков №58 от 09.12.2015г., Свидетельство о государственной регистрации права от 21.12.2015 года на земельный участок по адресу г. Барнаул, ул. Папанинцев, 143, номер регистрации права: 22-22/001-22/001/086/2015-1523/1 ;договор аренды № 188-а земельного участка, государственная собственность на который не разграничена от 24.02.2015г. на земельный участок по адресу г. Барнаул, ул. Папанинцев, 145.

2.6. Размещенная на сайте www.papan145.ru проектная декларация.;

2.7. Согласованная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства **собственность** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Описание Объекта долевого строительства:

- двуххкомнатная **квартира № (..)**, расположенная по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, **ул. Папанинцев, 143-145**, (далее – квартира).

- **этаж** …,

- **проектная площадь квартиры** – определяется исходя из проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей такого помещения (квартиры), включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, с учетом межкомнатных проемов, а также площадь всех помещений, в т. ч. площадь балконов, лоджий, веранд и террас без учета понижающих коэффициентов - ….. кв.м.

- **общая площадь квартиры -** состоит из суммы площадей всех частей такого помещения (квартиры), включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас -….. кв.м.

- количество и площади комнат:

- спальня - … кв.м.
- спальня - … кв.м.
- общая комната- … кв.м.

- **помещения вспомогательного пользования:**

- прихожая - … кв.м.
- коридор - … кв.м.
- санузел – … кв.м.
- кухня-ниша - …кв.м.
- Лоджия (с коэффициентом – 0.5) -…кв.м.

3.3. Указанный в п. 3.2. настоящего договора адрес является строительным адресом строящегося Дома. После приемки и ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

3.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

3.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.6. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после полной оплаты в соответствии с разделом 5 настоящего договора и с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

3.7. Квартира передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Жилого дома, пропорциональной общей площади квартиры. Состав общего имущества в жилом доме. которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам

долевого строительства: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, электрощитовые, венткамеры, коридоры, тамбур-шлюзы, помещения мусоропровода, а также крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельные участки, на которых расположен жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства 9 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации). В состав общего имущества не входят помещения, предусмотренные п.15.2-15.3 Проектной Декларации.

3.8. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается путем уплаты Застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд согласно требованиям Федерального закона "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" от 29.07.2017 N 218-ФЗ.

4. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

4.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц.

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

4.4. Гражданская ответственность застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована в ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена Договора - размер денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика. В соответствии со ст. 5 Закона №214-ФЗ, установленная настоящим договором цена договора определена как произведение цены единицы проектной площади жилого помещения и соответствующей проектной площади объекта долевого строительства.

5.2. Согласованная стоимость одного квадратного метра ***проектной площади квартиры*** на момент заключения договора составляет (….) рублей. Стоимость квартиры составляет **……. (……..) рублей**.

5.3. Участник долевого строительства рассчитывается за Объект долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным Застройщиком, либо, по согласованию сторон, иным не запрещенным законодательством РФ способом в следующем порядке:

- …… (….) рублей в течение 3 (трех) рабочих дней, но не ранее даты регистрации настоящего договора.

5.4. Стороны установили, что стоимость одного квадратного метра строительной общей площади квартиры, оплаченная Участником долевого строительства является фиксированной и не подлежит перерасчету, в случае если оплата внесена в срок, указанный в п.5.3.

5.5.Цена не привязана к стоимости строительства единицы площади квартиры, так как зависит от множества факторов, в частности: от типа квартиры, стадии строительства в момент заключения настоящего Договора, кроме того она рассчитывается при заключении договора с применением индивидуальных коэффициентов или процентов в зависимости от графика оплаты (период рассрочки, промежуточных площадей). Индивидуальных особенностей оплаты и т.д.

5.6. При обнаружении незначительной 2 (два) % разницы в размере общей строительной площади квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства с фактическими данными, указанными в результатах обмеров уполномоченными органами, Стороны друг к другу претензий не имеют.

Если же разница общей строительной площади квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства окажется более или менее 2 (два) % от указанной в п. 3.2. настоящего договора, то Стороны производят соответствующий расчет: возврат переплаченной либо доплату неоплаченной части общей строительной площади квартиры из расчета стоимости одного квадратного метра на момент последней оплаты.

5.7. Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, могут быть использованы по целевому назначению в соответствии со ст. федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

5.8. Экономия средств (недостаток средств), полученная после окончания строительства объекта, в распоряжении Застройщика и является его доходом (убытком).

5.9. Стороны соглашаются и признают, что при заключении настоящего Договора Участнику долевого строительства предоставлена необходимая и достаточная информация об Объекте долевого строительства, об общем размере подлежащих внесению денежных средств, порядке и условиях расчета, стадии строительства Объекта в момент заключения настоящего договора, применения индивидуальных коэффициентов и процентов в зависимости от графика оплаты, индивидуальных особенностей оплаты и т.д.

6. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.2. обеспечить строительство Дома (включая Объект долевого строительства в нем) и выполнение своими силами и/или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории Дома, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке;

6.1.3. передать Участнику долевого строительства квартиру в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

- полы – цементно-песчаная стяжка, согласно проекту;
- стены – газоблоки Сибит, не оштукатуренные;
- потолок - затирка швов;
- установка пластиковых окон с двухкамерным стеклопакетом и балконных дверей, без откосов и подоконников;
- установка металлической облагороженной входной двери российского производства;
- монтаж систем водоснабжения и канализации с вводом в объект долевого строительства, без внутренней разводки;
- монтаж системы отопления до узла управления и учета теплоснабжения, с внутренней разводкой и установкой радиаторов отопления;
- монтаж системы электроснабжения с вводом в объект долевого строительства, без разводки по квартире;
- обустройство канала для прокладки телефонного, телевизионного кабелей к этажному щиту учета.

6.1.4.передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, предусмотренном настоящим Договором, по передаточному акту в **IV квартале 2021г**. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности объекта долевого строительства к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи объекта, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона.

6.1.5. В случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

6.1.6. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по договору. В этом случае, Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства в порядке, установленном законодательством, а также досрочно исполнить обязательство по оплате Объекта долевого строительства. Оплата не профинансированной цены договора производится Участником долевого

строительства в течение 30 дней с момента получения им сообщения о завершении строительства и необходимости досрочного принятия объекта долевого строительства.

6.1.7. Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект Дома, в т.ч. и в планировку Объекта долевого строительства, а также заменить строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дома в целом и Объекта долевого строительства, в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

6.1.9. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

6.2. Участник долевого строительства обязуется:

6.2.1. Направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

6.2.2.Не производить перепланировку, в т.ч. перенос или снос перегородок, дверных проемов, а так же не менять места расположения сан. Узлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления электрощитка в Квартире, не производить электрическую разводку по квартире без согласования этого с Застройщиком путем подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору или отдельного соглашения в письменной форме. Предоставить и согласовать перепланировку до фактической установки межкомнатных и межквартирных перегородок.

6.2.3. С момента подписания акта приема-передачи на Объект долевого строительства нести все расходы по его эксплуатации: подписать с управляющей компанией, принявшей Дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте Дома, техническом обслуживании Дома и придомовой территории; до момента оформления права собственности на Объект долевого строительства, обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию Дома, эксплуатационные и коммунальные услуги на расчетный счет жилищной организации, принявшей Дом на баланс или во временное управление.

6.2.4.Участник долевого строительства предупрежден и дает свое согласие на последующее (до и после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) раздел, межевание (увеличение/уменьшение) и иное изменение границ Земельных участков.

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

Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения Земельных участков таким образом, что земельные участки, необходимые 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 Земельных участков. 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.Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение правового режима Земельных участков и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования).

6.2.5.В пятидневный срок сообщить Застройщику об изменениях адреса (регистрации и фактического проживания), контактного телефона и других данных, влияющих на надлежащее исполнение настоящего договора. Если Участник долевого строительства не выполнил обязательства по настоящему пункту договора, то документы (уведомления, справки, акты приема – передачи, бухг. документы и др.), направленные Участнику долевого строительства по известным Застройщику реквизитам, считаются направленными надлежащим образом.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Стороны несут взаимную ответственность за неисполнение или не надлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случаях и размерах, установленных действующим законодательством.

7.2. Застройщик освобождается от ответственности за сохранность квартиры после передачи ее по акту приема-передачи.

7.3. За просрочку оплаты по договору более чем за 2 (два) месяца, Застройщик имеет право в одностороннем расторгнуть настоящий договор и вернуть Дольщику уплаченные денежные средства в порядке, установленном ст. 9 федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

7.4. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, не несет ответственность, если это вызвано форс-мажорными обстоятельствами: стихийными бедствиями, военными действиями, принятием нормативных актов, препятствующих актов, делающих невозможным выполнение условий договора, и другими обстоятельствами, не зависящими от сторон.

7.5. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства, возвращаются фактически внесенные им денежные средства за вычетом 2 (два) процентов от общей суммы внесенных денежных средств после продажи (реализации) Объекта долевого строительства либо после заключения договора с другим участником долевого строительства на вышеуказанный Объект долевого строительства.

7.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.7. 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. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в соответствии с действующим законодательством.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

8.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3. Наименование глав, статей настоящего договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий договора. При толковании и применении условий настоящего договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

8.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.5. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, один из которых передается Застройщику, один – Участнику долевого строительства, один – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«ЗАСТРОЙЩИК»: ООО «Милан»
656008, г. Барнаул, ул. Ползунова 57В, ОГРН 1132225010610, ИНН/КПП 2225139580/222501001.
АО «Россельхозбанк» р/с 40702810418130000815 БИК 0740173733 ИНН/КПП 7725114488/222443001
ОГРН 1027700342890

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»:

ПОДПИСИ СТОРОН

_____ _____

Директор ООО «МилАн»
Е. Ю. Куликов