

ДОГОВОР № К11-1н
на участие в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Челябинск

«12» августа 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Трест-11», далее именуемое **Застройщик**, в лице Директора Базыковой Лилии Рафатовны, действующей на основании Устава, и

_____, далее именуемый **Дольщик**, заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору 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 (нежилое помещение) Дольщику в собственность, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Под Домом в настоящем договоре понимается «Разноэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и многоуровневой автостоянкой, расположенный по адресу: Челябинская область, город Челябинск, Советский район, улица Курчатова, 11», **расположенный на земельном участке с кадастровым номером 74:36:0000000:55837 (5533,00 м²)**.

Под Объектом долевого строительства в настоящем договоре понимается:

- _____ помещение № ___ общей площадью _____ кв.м., выполненное в соответствии с проектом, расположенное на __ этаже, входящее в состав Дома, а также общее имущество Дома.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу комнат и помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, местоположение на этаже в соответствии с проектной документацией указывается в Приложении № 1 к Договору.

Основные характеристики многоквартирного дома:

- вид: многоквартирный дом;
- назначение: жилое;
- этажность: 26 этажей;
- общая площадь: 28262,5 кв.м.;
- материал наружных стен и каркаса: со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей;
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: В;
- сейсмостойкость: 5 и менее баллов.

Общая площадь Объекта долевого строительства может быть изменена по результатам технической инвентаризации при сдаче Дома в эксплуатацию. Для целей настоящего договора стороны согласовали, что допустимое изменение (в сторону увеличения или уменьшения) общей площади Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) % (Процентов) от общей площади объекта долевого строительства. При этом стоимость Объекта долевого строительства изменению не подлежит.

1.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Стоимость Объекта долевого строительства (цена договора) составляет _____ за _____ помещение № ____. В случае изменения общей площади объекта долевого строительства в пределах согласованного сторонами в п. 1.1. настоящего Договора допустимого изменения цена Объекта долевого строительства изменению не подлежит.

В случае изменения общей площади объекта долевого строительства более, чем на 5 (Пять) % (процентов) цена договора подлежит пересчету. Перерасчет осуществляется в следующем порядке:

- в случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит указанную в тексте настоящего Договора общую площадь Объекта долевого строительства, Дольщик обязуется доплатить Застройщику стоимость Объекта долевого строительства в размере 70 000 (Семьдесят тысяч) рублей за каждый дополнительный квадратный метр фактической площади Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления Застройщиком соответствующего требования;

- в случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства будет меньше указанной в тексте настоящего Договора общей площади Объекта долевого строительства, Застройщик обязан вернуть Дольщику сумму переплаты в размере 70 000 (Семьдесят тысяч) рублей за каждый недостающий квадратный метр фактической площади Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления Дольщиком соответствующего требования.

2.2 Дольщик обязуется уплатить Застройщику цену договора:

- в течение 7 (семи) дней после регистрации настоящего Договора, при этом не позднее даты ввода объекта в эксплуатацию путем внесения денежных средств в размере стоимости Объекта долевого строительства, а именно в сумме _____ рублей (депонированная сумма),

на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу, а именно на счет эскроу в банке АО ««Банк ДОМ.РФ» Участник обязуется указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № К11-1н от 12.08.2020 г.»

Местонахождение и почтовый адрес Банка: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

Тел. (495) 775-86-86

ИНН 7725038124, КПП 770401001

к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу

БИК 044525266

Наименование Подразделения Банка:

РОО «Екатеринбургский» Филиала Челябинский АО «Банк ДОМ.РФ»

Местонахождение Подразделения Банка:

620107, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Крауля, д.2

График работы офиса:

пн-пят с 9:00-20:00; сб с 10:00-16:00; вск-выходной.

Платежные реквизиты Подразделения Банка:

к/с 30101810375010000616 в Отделении Челябинск, БИК 047501616

Адрес электронной почты: info.bank@domrf.ru;

Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. При оплате цены договора по графику платежей дата последнего платежа не может быть позднее плановой даты ввода объекта в эксплуатацию (то есть даты ввода объекта в эксплуатацию согласно проектной декларации).

Условия привлечения денежных средств – размещение денежных средств участником долевого строительства на счетах эскроу.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

Застройщик обязуется:

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

3.2. Сообщать Дольщикам по их требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта долевого строительства.

3.3. Передать Дольщикам по передаточному акту не позднее срока, указанного в п. 5.3 настоящего Договора Объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.4. Земельный участок, кадастровый номер 74:36:0000000:55837, находится в залоге АО «Банк ДОМ.РФ».

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ДОЛЬЩИКОВ

Дольщики обязуются:

4.1. Уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных договором.

4.2. В течение 10 (десяти) дней с момента подписания договора представить необходимые документы в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего договора.

4.3. Нести расходы по государственной регистрации договора, оформлению технического паспорта и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, а также возмещать Застройщику расходы, связанные с переоформлением договора в случае изменения условий договора или уступки права требования по договору другому лицу по инициативе Дольщика.

Стоимость переоформления договора в связи с изменением условий договора составляет 1 000 рублей.

4.4. В срок, указанный в пункте 5.6 настоящего договора, принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Объекту долевого строительства.

4.5. Нести расходы пропорционально общей площади Объекта долевого строительства по содержанию общего имущества Дома, оплачивать коммунальные услуги и прочие эксплуатационные расходы, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и Дома со дня окончания строительства (даты выхода Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию).

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы Дольщик обязуется возместить (компенсировать) их Застройщику или привлеченной им организации в течение 15 дней с момента получения соответствующего обоснованного требования.

4.6. С момента передачи Объекта долевого строительства и до момента выбора способа управления многоквартирным домом возмещать Застройщику или привлеченной им организации расходы по оплате коммунальных услуг, расходы по содержанию и ремонту общего имущества дома, а также иные эксплуатационные расходы, связанные с содержанием Объекта долевого строительства.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – второй квартал 2022 года. Застройщик вправе окончить строительство Объекта и получить разрешение на ввод его в эксплуатацию досрочно.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиками осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

5.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщикам – не позднее 31 августа 2022 года. Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Дольщикам.

Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

5.4. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

5.5. Застройщик не менее чем за один месяц до установленного срока передачи письменно извещает Дольщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче и указывает в извещении дату приемки Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта.

5.6. Дольщики, получившие извещение Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства не позднее указанной в извещении даты приемки Объекта долевого строительства и подписать передаточный акт в день, указанный в извещении.

5.7. В случае уклонения или отказа Дольщиками от принятия Объекта долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, Застройщик по истечении 10 (десяти) рабочих дней с указанного в извещении дня приемки и подписания передаточного акта, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства либо отказаться от договора в одностороннем порядке.

5.8. Дольщики до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства

требованиям, указанным в настоящем договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

5.9. В случае, если на момент регистрации права собственности Дольщики имеют задолженность перед Застройщиком, Объект долевого строительства находится в залоге у Застройщика и право собственности на Объект долевого строительства регистрируется с обременением в пользу Застройщика.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением инженерного и технологического оборудования, составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи объекта долевого строительства (даты подписания Сторонами передаточного акта или даты, указанной в акте приема-передачи как даты, в которую объект долевого строительства был фактически передан Дольщику).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудования, входящее в состав передаваемого Дольщикам Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первичного передаточного акта.

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

6.3. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщики, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор подписывается сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, и полного расчета между сторонами.

8. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Дольщики в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 6.3 договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) наличия требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом, являющийся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

5) признание Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

6) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица – Застройщика,

7) в иных установленных законом случаях.

8.2. По требованию Дольщиков договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщикам;

2) существенного изменения проектной документации на Дом, в том числе превышение допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства (т.е. изменение (в

сторону увеличения или уменьшения) общей площади Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) % (Процентов);

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

4) в иных установленных законом случаях.

8.3. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

- если Дольщики нарушат установленный/(ые) разделом 2 срок (сроки) оплаты более, чем на два месяца.

8.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

9.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

10.1. Стороны по настоящему договору несут ответственность в установленном законом порядке.

10.2. За нарушение сроков оплаты стоимости Объекта долевого строительства и процентов за предоставленную рассрочку Дольщики уплачивают Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. В случае, если на момент передачи Объекта долевого строительства цена по договору будет уплачена Дольщиками не в полном объеме, при регистрации права собственности Дольщиками подлежит регистрации ипотека на переданный в соответствии с условиями настоящего Договора Объект долевого строительства за Застройщиком. При этом в случае нарушения Дольщиками после регистрации права собственности на Объект долевого строительства сроков оплаты стоимости Объекта долевого строительства и процентов за предоставленную рассрочку Застройщик вправе обратиться с иском на Объект долевого строительства в соответствии с действующим законодательством.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. 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.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны в течение 10 дней извещать друг друга.

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора

11.4. Настоящий договор составлен в 4-х экземплярах: по одному для Застройщика и органа, осуществляющего государственную регистрацию, 2 экземпляра Дольщику. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО СЗ «Трест-11»

450001, Челябинская область, г. Челябинск, ул. 40-летия Победы, дом 53, помещение 11

ИНН 7447289709 КПП 744701001 ОГРН 1197456024325

Р/сч 40702810172000033772 в ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8597 ПУБЛИЧНОГО
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СБЕРБАНК РОССИИ

К/сч 30101810700000000602 БИК:047501602

(м.п.)

Дольщик:

/ тел. _____

Приложение № 1 к договору на участие в долевом строительстве № К11-1н от 12.08.2020 года

1. Описание объекта долевого строительства:

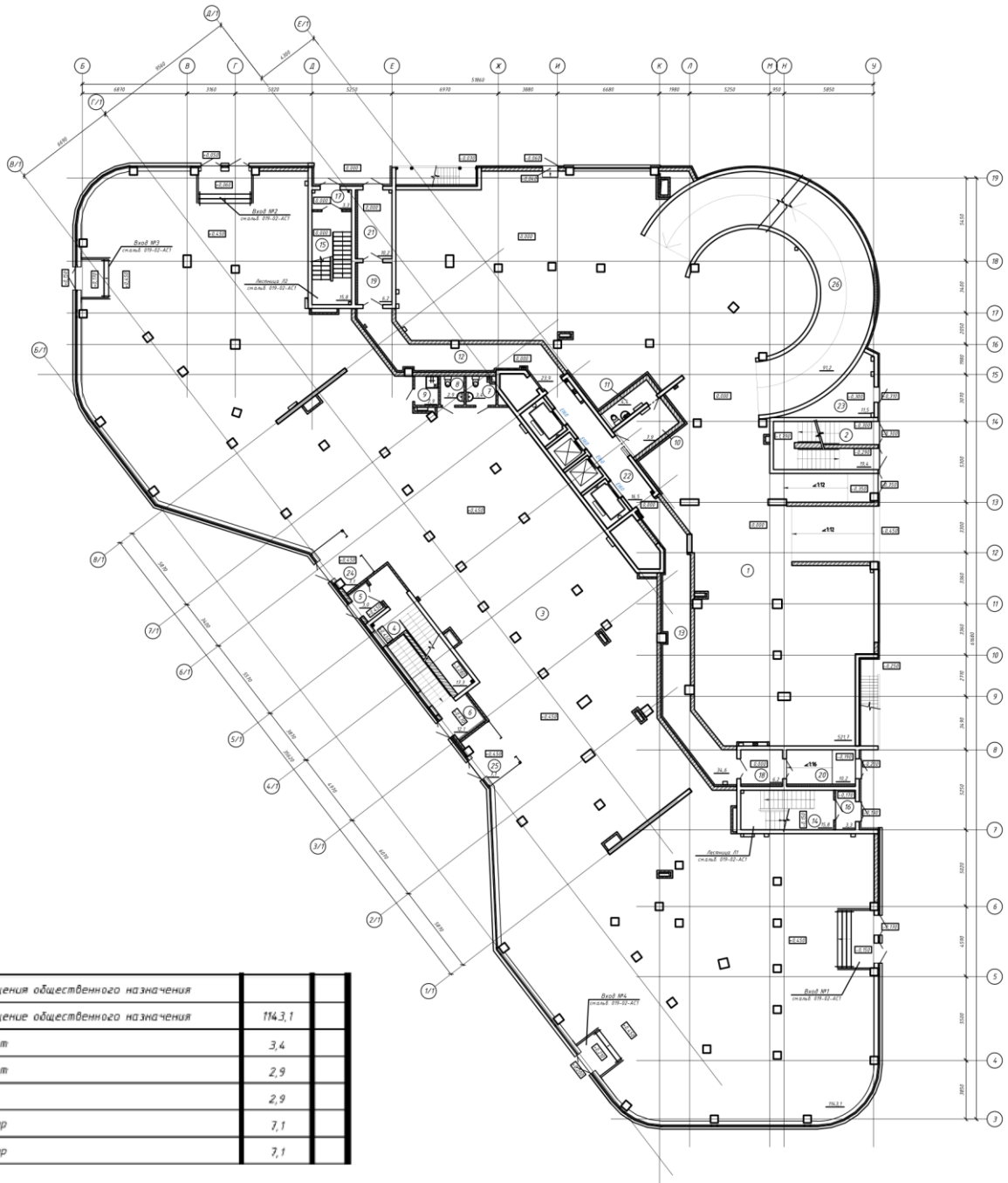
Челябинская область, город Челябинск, Советский район, улица Курчатова, 11

2. Характеристика объекта: нежилое помещение № 1 (стр.); этаж 1.

3. План объекта:

Застройщик _____

Дольщик _____



Помещения общественного назначения		
3	Помещение общественного назначения	114,3,1
7	Туалет	3,4
8	Туалет	2,9
9	К/М	2,9
24	Танбур	7,1
25	Танбур	7,1