

ДОГОВОР № 96-97-98-5-02ч
на участие в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Челябинск

« 07 » февраля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Трест Магнитострой», далее именуемое **Застройщик**, в лице **Белозерцевой Ольги Юрьевны**, действующей на основании Доверенности от 13 января 2017 года, удостоверенной Шишкиной Ольгой Викторовной, нотариусом нотариального округа Магнитогорского городского округа Челябинской области зарегистрировано в реестре за № 1Д-46 и , именуемая **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 (квартиру) Дольщику, 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 21 этажного жилого дома № 96-97-98 (I этап) в микрорайоне IV жилого района в границах : ул.Братьев Кашириных, ул.Молодогвардейцев, набережная реки Миасс, ул.Чичерина в Калининском и Центральном районах г.Челябинска на земельном участке с кадастровым номером 74:36:0616002:648.

Под Объектом долевого строительства в настоящем договоре понимается **однокомнатная квартира, № 7 (стр.), общей площадью (проектная) 35,21 кв.м., (включая площадь балкона с понижающим коэффициентом 0,5), расположенная на 2 этаже, входящая 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, назначение, этажность, общая площадь многоквартирного дома: многоквартирный жилой дом, 21 этажей из них 20 жилых, **17 064 кв.м..**

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей, сборные железобетонные перекрытия.

Класс энергоэффективности: В

Основные характеристики объекта долевого строительства

Назначение объекта долевого строительства: жилое

Общая площадь объекта долевого строительства без учета лоджии 33 кв. м.

Количество комнат: 1

Площадь комнаты №1 = 16,38 кв.м;

Количество помещений вспомогательного использования: 3

Площадь помещений вспомогательного использования: 16,55 кв.м.

Лоджия, площадью 4,42 кв.м., лоджия с понижающим коэффициентом 0,5- 2,21 кв.м.

Двери устанавливаются: входная деревянная в квартиру

Окна пластиковые

Отопление - радиаторы

Электропроводка – выполняется с установкой электросчётчика

Стены: в комнатах, кухне, прихожей, коридоре – обои, в ванной комнате, санузле — керамическая плитка по периметру до потолка;

Полы: ванная комната, санузел – керамическая напольная плитка; комнаты, кухня, прихожая, коридор - ламинат (класс 31, влагостойкий);

Потолки: в комнатах, коридорах, кухне, прихожей, санузле–натяжные;

Двери устанавливаются: межкомнатные – ламинированные;

Сантехническое оборудование в санузле: санфаянс -унитаз с бачком, умывальник, ванна стальная (с шумоизоляцией) российского производства.

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 **989 100 (девятьсот восемьдесят девять тысяч сто)** рублей. 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 42 000 (Сорок две тысячи) 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 42 000 (Сорок две тысячи) 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 оплатить Застройщику **989 100 (девятьсот восемьдесят девять тысяч сто)** рублей в течение **двадцати одного рабочего дня** с момента регистрации настоящего договора.

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. Обеспечить исполнение обязательств по данному договору, путем перечисления страхового взноса в компенсационный фонд долевого строительства в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества (ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»). Размер обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

3.3. Сообщать Дольщику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта долевого строительства.

3.4. Передать Дольщику 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.

3.5. Застройщик несет риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ДОЛЬЩИКА

Дольщик обязуется:

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 – четвертый квартал 2019 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 Дольщиком 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 Дольщику – не позднее 28 февраля 2020 года. Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Дольщику.

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. Дольщик, получивший 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 Дольщика 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. Дольщик 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 Дольщик имеет 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 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 Дольщику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания Сторонами 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, Дольщик, 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. Дольщик 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) в иных установленных законом случаях.

8.2. По требованию Дольщика 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 Дольщику;

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 Дольщик систематически нарушает сроки внесения платежей (т.е. нарушил срок внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев)- в случае, если разделом 2 настоящего Договора предусмотрено периодическое внесение платежей;

- если Дольщик нарушит 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 подсудности 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 Дольщик уплачивает 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 Дольщиком не в полном объеме, при регистрации права собственности Дольщика подлежит регистрации ипотека на переданный в соответствии с условиями настоящего Договора Объект долевого строительства за Застройщиком. При этом в случае нарушения Дольщиком после регистрации права собственности на Объект долевого строительства сроков оплаты стоимости Объекта долевого строительства и процентов за предоставленную рассрочку Застройщик вправе обратиться с иском о взыскании на Объект долевого строительства в соответствии с действующим законодательством.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Обязательств застройщика:

- по возврату денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях, предусмотренных действующим законодательством и (или) настоящим договором;

- по уплате Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим договором и (или) действующим законодательством денежных средств, обеспечиваются залогом права аренды земельного участка, на котором возводится Дом, и залогом строящегося на этом земельном участке Дома.

Стороны по настоящему договору особо оговорили следующее. По состоянию на дату заключения настоящего Договора земельный участок, на котором расположен именно Дом (т. е. земельный участок, необходимый для эксплуатации Дома, а именно земельный участок на котором расположен Дом с элементами озеленения и благоустройства в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности) имеет кадастровый номер 74:36:0000000:54878.

В силу положений действующего законодательства земельный участок, на котором возводится Дом, и строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Дольщика с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента его прекращения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством. Учитывая, что по состоянию на дату заключения настоящего Договора Дом строится на земельном участке с кадастровым номером 74:36:0000000:54878, с момента государственной регистрации настоящего земельного участка с кадастровым номером 74:36:0000000:54878 будет находиться в залоге у Дольщика. Подписанием настоящего договора Дольщик подтверждает, что его право залога земельного участка с кадастровым номером 74:36:0000000:54878 впоследствии должно быть прекращено с возникновением у него права залога земельного участка с новым кадастровым номером, на новый земельный участок (в связи с образованием земельного участка непосредственно для строительства и последующей эксплуатации Дома).

Дольщик настоящим подтверждает, что не возражает против раздела, перераспределения, любого иного преобразования земельного участка с кадастровым номером 74:36:0000000:54878 с образованием в результате такого раздела, перераспределения, иного преобразования земельных участков с иными кадастровыми номерами (образованием земельного участка непосредственно для строительства и последующей эксплуатации Дома), а также соответственно не возражает против замены предмета залога: с залога земельного участка с кадастровым номером 74:36:0000000:54878 на залог земельного участка с иным кадастровым номером (залог иного земельного участка), на котором фактически возводится Дом. Для достижения указанных целей (раздела, перераспределения, иного преобразования земельного участка с кадастровым номером 74:36:0000000:54878, замены предмета залога) Дольщик обязуется (в случае наличия такой необходимости) заключить дополнительное соглашение к настоящему договору, внести изменения в ЕГРП, снять обременение в виде ипотеки на земельный участок с кадастровым номером 74:36:0000000:54878 и наложить обременение в виде ипотеки на земельный участок с новым кадастровым номером (на новый земельный участок).

11.2. Исполнение обязательств застройщика по передаче объекта долевого строительства по настоящему договору обеспечивается исполнением обязательств по данному договору, путем перечисления страхового взноса в компенсационный фонд долевого строительства в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества (ППК «Фонд защиты прав граждан–участников долевого строительства»).

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. 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.

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

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

12.4. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах: по одному для Застройщика и органа, осуществляющего государственную регистрацию, 1 экземпляр Дольщику. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Трест Магнитострой»

455000 г. Магнитогорск, ул. Гагарина, 50 ИНН /КПП 7444043471/745601001
р/сч. 40702810300340000823 в ФСКБ Приморья «ПРИМСОЦБАНК» в г. Челябинске
БИК 047501603 к/сч. 30101810375010000603

Дольщик: ИП Посошенко Валерия Игоревна

ИНН 744400741710 ОГРН 305744416800052
р/сч 40802810700000102681 в «КУБ» АО г. Магнитогорск
БИК 047516949, к/сч. 30101810700000000949

Застройщик

Дольщик

М.П.