

ДОГОВОР № 4-__-150
на участие в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Магнитогорск

«__» декабря 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Трест Магнитострой», далее именуемое **Застройщик**, в лице **Белозерцевой Ольги Юрьевны**, действующей на основании Доверенности от 17 января 2014 года, удостоверенной Котик Юлией Анатольевной, временно исполняющей обязанности Шишкиной Ольги Викторовны, нотариуса нотариального округа Магнитогорского городского округа Челябинской области зарегистрировано в реестре за № 1Д-99 и **индивидуальный предприниматель Посошенко Валерия Игоревна**, 14 января 1962 года рождения, паспорт 75 05 974653 выдан 23 апреля 2007 года Отделением № 3 УФМС России по Челябинской области в Ленинском районе г. Магнитогорска, зарегистрированная по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, пр. К. Маркса, д. 55, корпус 1, кв. 1, далее 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 **жилой дом строительный номер 4 в 150 микрорайоне Орджоникидзевского района города Магнитогорска Челябинской области, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 74:33:0315001:2450.**

Под Объектом долевого строительства в настоящем договоре понимается **однокомнатная квартира, № (стр.) __, общей площадью (проектная) ____ кв.м., расположенная на 1 этаже, входящая в состав Дома, а также общее имущество Дома.**

Дополнительные характеристики Объекта долевого строительства:

Потолки – железобетонные плиты перекрытий,
Стены - подготовка под чистовую отделку,
Полы - подготовка под чистовую отделку,
Двери устанавливаются: входные в квартиру,
Окна пластиковые,
Отопление - радиаторы,
Электроразводка – выполняется с установкой электросчётчика,
Сантехническая разводка выполняется без установки водомеров,
Дополнительное оборудование- унитаз (кроме электроплиты).

Планировка квартиры указывается в Приложении № 1 к договору.

Общая площадь Объекта долевого строительства может быть изменена по результатам технической инвентаризации при сдаче Дома в эксплуатацию, 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. СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЦЕНА ДОГОВОРА) И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость Объекта долевого строительства (цена договора) составляет _____ (_____) рублей.

2.2. Дольщик обязуется оплатить Застройщику полную стоимость Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рублей в течение **21 (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 заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания».

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. Обеспечение исполнения обязательств по договору:

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

- по уплате Дольщикам денежных средств, причитающихся им 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 им 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. Земельный участок, на котором возводится Дом, и строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Дольщиков с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента его прекращения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

3.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по Договору в порядке, установленном действующим законодательством.

Подписанием настоящего Договора Дольщики подтверждают, что ознакомлены с условиями страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве, а также со сведениями о страховой организации.

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 или уступки права требования 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 2018 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.

5.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику – не позднее 28 февраля 2019 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 исчисляться с момента подписания Сторонами передаточного акта.

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 существенного изменения площади и других характеристик Объекта долевого строительства;

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 просрочки оплаты Дольщиком платежей, определенных в пунктах 2.2 настоящего договора, в течение более чем 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 Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования от неоплаченной части стоимости Объекта долевого строительства и процентов за каждый день просрочки платежа.

10.3. 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 на Объект долевого строительства в соответствии с действующим законодательством.

10.4. К отношениям сторон не применяются положения ст. 317.1 ГК РФ.

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 на 5 страницах в 3-х экземплярах, по одному для Застройщика и органа, осуществляющего государственную регистрацию, 1 экземпляр Дольщику. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. 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

Застройщик

Дольщик
