

Договор № ___/5П на участие в долевом строительстве многоквартирного комплекса

Чувашская Республика

город Чебоксары

« ____ » _____ две тысячи восемнадцатого года

Участники строительства:

Общество с ограниченной ответственностью «Отделфинстрой», в лице директора Черкунова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «*Застройщик*», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «*Участник долевого строительства*», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий договор о нижеследующем.

Используемый в настоящем Договоре термин «Участник долевого строительства» имеет смысл, равноприменимый как в единственном, так и во множественном числе.

Статья 1. Правовое обоснование договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве), Федеральным законом от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ "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" (далее - Закон о публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства).

1.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

1.2.1. Разрешение на строительство № 21-01-110-2018 от 28.06.2018 года, выданное Администрацией города Чебоксары.

1.2.2. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.02.2018г. на земельный участок с кадастровым номером 21:01:010204:560, площадью 10070 +/- 35 кв.м.

1.2.3. Договор генподряда № 23/ц от 14.05.2018 года, заключенный между ООО «Отделфинстрой» и ООО «СМУ-115».

1.2.4. Проектная декларация, которая размещена на сайте www.ofs21.ru, на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) наш.дом.рф.

Статья 2. Термины и определения

2.1. **Жилой дом** – многоквартирный жилой комплекс со встроенной подземной автостоянкой и объектами обслуживания поз.5, строительство которого ведет Застройщик по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, город Чебоксары, позиция 5, микрорайон, ограниченный улицами Водопроводная, К.Иванова).

2.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), с относящимися к ней помещениями вспомогательного использования, а также лоджиями/балконами, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

2.3. **Застройщик** - юридическое лицо - ООО "Отделфинстрой", имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N214-ФЗ для строительства на вышеуказанном земельном участке жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

2.4. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, денежные средства которого Застройщик привлекает для строительства (создания) Объекта долевого строительства на условиях настоящего Договора.

2.5. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – сумма общей площади Объекта

- Межквартирные перегородки толщиной 200 мм из керамических блоков формата 9НФ марки 100;
- Межкомнатные перегородки толщиной 100 мм из керамических блоков формата 5.7НФ.
- Перегородки санузлов толщиной 120 – из рядового полнотелого кирпича марки 1НФ марки 100;
- Внутренняя отделка:
- Полы – стяжка из цементно-песчаного раствора;
- Полы лоджий и балконов – без стяжки;
- Отделка наружных стен лоджий и балконов – в пределах остекления лоджий – штукатурка с окраской по утеплителю;
- Отделка стен - штукатурка;
- Входные двери в квартиры – временные, деревянные;
- Окна – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;
- Двери балконные – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;
- Витражи балконов и лоджий – алюминиевый профиль с одинарным остеклением;
- Электромонтажные работы – без установки ламп освещения (клеммные зажимы);
- Выполняется установка выключателей и розеток, установка звонка около входной двери;
- Монтаж труб системы холодного и горячего водоснабжения выполняется до счетчиков ХВС; монтаж труб канализации выполняется без внутриквартирной трубной разводки, без установки сантехнических приборов и без полотенцесушителя;
- Устройство систем отопления выполняются двухтрубные горизонтальные с лучевой разводкой от распределительного коллектора из металлополимерных труб с установкой радиаторов;
- Источником теплоснабжения являются двухконтурные газовые котлы с закрытой камерой сгорания, установленные на кухне;
- Монтаж радиотрансляционной сети выполняется с проводкой в квартире и установкой радио розеток;
- Монтаж сетей телевидения, телефонии, интернет выполняется до квартиры;
- Приборы учета электроэнергии, воды, газа - устанавливаются;
- Пожарные оповещатели - устанавливаются.
- Электроплиты не устанавливаются.

Статья 4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется:

- 4.1.1.** Осуществить строительство Объекта долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства согласно проектно-сметной документации.
- 4.1.2.** Передать Участнику долевого строительства завершённым строительством Объект долевого строительства не позднее **01.03.2021 г.**
- 4.1.3.** Осуществить ввод Жилого дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами.
- 4.1.4.** Принимать от Участника долевого строительства денежные средства в счет оплаты его долевого участия и в установленном настоящим договором порядке.
- 4.1.5.** С момента ввода Жилого дома в эксплуатацию (здесь и далее датой ввода Жилого дома в эксплуатацию считается дата подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) в трехмесячный срок, но не менее, чем за месяц до срока, указанного в п.4.1.2. настоящего договора, уведомить Участника долевого строительства о вводе Жилого дома в эксплуатацию, сообщив при этом:
- фактический (почтовый) адрес Объекта долевого строительства, а также его фактическую площадь на основании данных технической инвентаризации, представленных специализированной организацией;
 - окончательную стоимость Объекта долевого строительства, уточненную по фактической площади.
- 4.1.6.** В месячный срок (в случае возникновения возврата денежных средств в соответствии с п.6.4. настоящего Договора) с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, произвести с Участником долевого строительства окончательный расчет.
- 4.1.7.** В месячный срок с момента принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, предоставить Участнику долевого строительства пакет документов, необходимый для оформления права собственности Участника долевого строительства на завершённый Объект долевого строительства, при условии полной оплаты и завершения окончательного расчета Участником долевого строительства.
- 4.1.8.** Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства

5.1.3. При изменении адреса регистрации по месту жительства (месту нахождения) и адреса для получения корреспонденции, указанных в настоящем договоре, в трехдневный срок уведомить об этом Застройщика с сообщением ему новых адресных данных. При несоблюдении данного условия вся корреспонденция, направленная Застройщиком по реквизитам, указанным в статье 9 настоящего Договора, считается полученной адресатом.

5.1.4. Принять объект долевого строительства в течение 1 месяца со дня получения уведомления о вводе Жилого дома в эксплуатацию путем подписания передаточного акта.

5.1.5. В трехмесячный срок после подписания передаточного акта зарегистрировать право собственности на вышеуказанную квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

5.1.6. При возникновении дополнительных расходов на изготовление технического плана Объекта долевого строительства, оплатить данные расходы сверх суммы, предусмотренной п.5.1.1. настоящего договора.

5.1.7. Нести расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему (в случае заключения дополнительного соглашения).

5.1.8. Произвести окончательный расчет в соответствии с п.6.4. настоящего Договора с Застройщиком.

5.1.9. Участник Долевого строительства при уступке права требования обязан предоставить Застройщику подлинник Договора об уступке права требования, либо копию, заверенную регистрирующим органом, с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в течение десяти календарных дней с момента государственной регистрации Договора об уступке права требования.

5.1.10. В случае, если Участник долевого строительства не исполнил свою обязанность, предусмотренную п.5.1.9. настоящего Договора, Застройщик имеет право исполнить настоящий Договор в адрес первого Участника долевого строительства, даже при условии согласования Застройщиком договора уступки. Ответственность за ненадлежащее уведомление в соответствии с п.5.1.9. настоящего Договора несет первый Участник долевого строительства самостоятельно, в том числе перед вторым Участником долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу после уплаты им цены договора в порядке, установленном ГК РФ и Законом об участии в долевом строительстве, при условии согласования с Застройщиком.

Уступить свои права требования по п.7.1. настоящего Договора третьему лицу в порядке, установленном ГК РФ, при условии согласования с Застройщиком.

5.2.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости договора.

5.2.3. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 9 Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 9 Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Статья 6. Стоимость предмета договора

6.1. Стоимость и порядок расчетов между участниками договора определяются пп.5.1.1.,6.1.-6.4. настоящего Договора. Стоимость договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Дому территории, выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ, необходимых для ввода Дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также затраты на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства.

Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между стоимостью договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика.

6.2. Цена договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмера Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации фактическая

отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора по адресу, указанному в настоящем договоре.

7.5. В случае расторжения настоящего договора по вине и инициативе Участника долевого строительства, в том числе в связи с нарушением срока внесения платежа, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику сумму уплаченного взноса в Публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд) в размере 1,2% от цены настоящего договора, а также государственной пошлины, уплаченной Застройщиком за государственную регистрацию настоящего договора, а также дополнительных соглашений к нему (в случае заключения таковых), в 10-дневный срок с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего договора.

7.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае расторжения настоящего договора по вине и инициативе Участника долевого строительства, Застройщик обязуется перечислить денежные средства на банковский счет Участника долевого строительства, внесенные последним в счет цены договора за минусом сумм уплаченного взноса в Фонд и государственной пошлины.

7.7. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору в случае наступления форс-мажорных обстоятельств.

7.8. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства: издание нормативно-правового акта, предписаний, приказов органов исполнительной власти, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения Договора, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома, мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественно-значимые события, пожары, наводнения, другие стихийные бедствия природного и техногенного характера, препятствующие ведению строительных работ или непосредственно влияющие на ход строительства, и/или коммуникаций для Объекта, любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

7.9. При наступлении форс-мажорных обстоятельств Сторона, исполнению обязательств которой мешают указанные обстоятельства, обязана письменно известить другую Сторону в течение одного месяца с момента наступления данных обстоятельств.

Статья 8. *Особые условия*

8.1. Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что согласно статьи 23.2. Закона об участии в долевом строительстве защита прав граждан - участников долевого строительства осуществляется Застройщиком путем обязательных отчислений (взносов) на номинальный счет публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" в соответствии с Законом о публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства.

Застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) в Фонд за свой счет.

8.2. До момента государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства не вправе проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проёмов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.). Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в Квартире, любые переустройства и/или перепланировки выполняются им за свой счёт. Перепланировка и/или переустройство производится при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, в том числе до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру, в том числе за последствия указанных действий.

8.3. До момента государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства не вправе проводить в Доме и в Квартире любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия Застройщика.

8.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, проектно-сметной документацией, ее изменениями или дополнениями, корректировками до заключения настоящего Договора, а также с Разрешением на строительство № 21-01-110-2018 от 28.06.2018г., выданным администрацией города Чебоксары, Выпиской из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.02.2018, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

8.13. При исполнении договора стороны руководствуются условиями договора, приложением к нему, дополнительными соглашениями (в случае заключения таковых).

8.14. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку Застройщиком персональных данных (фамилии, имени, отчества, даты рождения, места рождения, паспортных данных, адреса прописки, номера телефона, адреса электронной почты и т.д.), передачу персональных данных Участника долевого строительства третьей стороне, в том числе государственным органам власти, и получение от третьей стороны персональных данных Участника долевого строительства в соответствии с законодательством.

В целях исполнения и реализации прав Участника долевого строительства по настоящему договору Застройщик вправе бессрочно осуществлять сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение (обновление, изменение) персональных данных.

Отзыв согласия на обработку персональных данных в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», осуществляется на основании заявления.

8.15. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора, в том, что:

8.15.1. Настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

8.15.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре и под арестом не состоит;

8.15.3. Не обладают признаками банкротства, установленными Федеральным законом от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

8.16. В соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на раздел, объединение, перераспределение, а также уменьшение размера земельного участка, указанного в 1.2.2. настоящего договора, и образование новых земельных участков.

Участник долевого строительства также дает согласие Застройщику на передачу в залог вышеуказанного земельного участка в соответствии со ст.13 Закона об участии в долевом строительстве.

8.17. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на образование земельного участка, в отношении которого у участника долевого строительства в соответствии с жилищным законодательством, земельным законодательством возникнет в будущем доля в праве общей долевой собственности, из земельного участка, на котором осуществляется строительство.

Статья 9. Споры

9.1. Все разногласия, возникающие между сторонами в связи с исполнением настоящего договора, подлежат урегулированию путем переговоров.

9.2. В случае не достижения соглашения путем переговоров все споры подлежат рассмотрению и разрешению в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

Настоящий договор составлен и подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр передается Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства, один экземпляр - в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

Статья 10. Реквизиты сторон:

Застройщик:

ООО «Отделфинстрой» -

428018, гор.Чебоксары, пр.Московский,
д.17, стр.1, помещ. 10, ИНН 2128023414,
КПП 213001001, р/с 40702810975000007771
в Чувашском отделении № 8613 ПАО Сбербанк
г.Чебоксары, БИК 049706609,
к/с 30101810300000000609,
ОКПО 43220611, ОКВЭД 71.12.2,
тел.58-12-02, 58-11-37, 58-08-44 бух., 58-01-34ф.

Директор ООО "Отделфинстрой"

Участник долевого строительства:

_____ – 13.04.1971 года рождения, место рождения – гор. Чебоксары, паспорт _____ выдан __. __.20__ г. Межрайонным отделом УФМС России по Чувашской Республике в г.Цивильск, код подразделения 210-017, зарегистрирован по адресу (адрес для получения корреспонденции): Чувашская Республика, гор.Чебоксары, ул. _____, д. __, кв. __.

Тел.

E-mail:

_____ А.С. Черкунов