

Договор № ____-43А/2018
участия в долевом строительстве

Город Чебоксары Чувашской Республики
две тысячи восемнадцатого года

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление отделочных работ» (АО «СЗ «УОР»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Лукина Ивана Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации _____, паспорт серии _____ № _____ выдан _____, зарегистрирован по месту жительства: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Застройщик – хозяйственное общество, действующее на основании и удовлетворяющее требованиям законодательства Российской Федерации (Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданский кодекс РФ, иные нормативно-правовые акты), имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом и настоящим для строительства на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

Устав Застройщика, принят и утвержден внеочередным общим собранием акционеров Общества 11 августа 2017 года; изменения в Устав, внесены на основании решения, принятого внеочередным общим собранием акционеров Общества 27.03.2018 г.

Застройщик зарегистрирован постановлением Главы администрации Ленинского района города Чебоксары Чувашской Республики № 899 от 02.06.2000 года. Свидетельство о государственной регистрации серии ЗАО № 290, выдано Администрацией Ленинского района г. Чебоксары 05 июня 2000 года, регистрационный номер 2658 368 401 1197.

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серии 21 № 000798783, от 05 ноября 2002 года.

Свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серии 21 № 001592272 выдано 04 июля 2006 года ИФНС по г. Чебоксары.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № С-142-21-0141-21-261216 от 26.12.2016 года. Начало действия свидетельства – 26.12.2016 г. Член саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство – Ассоциация «Саморегулируемая организация «Строители Чувашии» (А «СО «СЧ»). Регистрационный номер А «СО «СЧ» в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-С-142-23122009.

Разрешение на строительство № 21-01-93-2018 выдано администрацией города Чебоксары 22 июня 2018 года.

Размещение проектной декларации 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» в сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика www.uor121.ru, <http://dol.minstroyrf.ru>, www.nash.dom.prf.

Проектная документация и результаты инженерных изысканий прошли негосударственную экспертизу. Положительное заключение негосударственной экспертизы N77-2-1-3-0093-18 утверждено 13.06.2018 г., ООО «СТРОЙЭКСПЕРТИЗА», г. Москва, свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации № РОСС RU.0001.610396 и результатов инженерных изысканий № РОСС RU.0001.610572.

Земельный участок на котором осуществляется строительство, принадлежит АО «СЗ «УОР» на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 30.12.2017 г., Соглашения о разделе земельного участка и прекращении права общей долевой собственности от 26.03.2018 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 12.04.2018 года сделана запись регистрации № 21:01:030312:7575-21/001/2018-1.

Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка); общей площадью 7082 (Семь тысяч восемьдесят два) квадратных метра, адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, пр-кт Тракторостроителей, кадастровый номер земельного участка 21:01:030312:7575.

1.3. Участник долевого строительства – гражданин или юридическое лицо, вносящие Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.4. Многоквартирный дом (Дом) – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Чебоксары, проспект Тракторостроителей (позиция 43а в XIV микрорайоне НЮР г. Чебоксары), строящийся Застройщиком за счет собственных средств и с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

Количество жилых этажей Дома – 16 (шестнадцать), всего этажей 17, в том числе 1 подземный. Этажность жилого дома принята согласно утвержденному проекту застройки микрорайона.

По функциональному Дом назначению относится – дома жилые многоквартирные – Ф1.3.

Общая проектная площадь дома – 20132 кв.м., площадь квартир (без коэффициента лоджий) – 11682,2 кв.м., площадь квартир (с коэффициентом лоджий 0,5) – 12392,6 кв.м.

Конструктивная схема Дома – бескаркасная с кирпичными поперечными и продольными несущими стенами. Пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой поперечных и продольных стен с дисками железобетонных перекрытий.

Фундамент Дома запроектирован свайный с монолитными железобетонными ростверками.

Наружные стены: внутренний слой из керамического пустотелого поризованного кирпича (толщиной 640 мм), наружный слой из облицовочного керамического и силикатного кирпича (120 мм). Общая толщина стены – 760 мм.

Поэтажные перекрытия – сборные многопустотные железобетонные панели. Покрытие – раздельное с теплым чердаком и организованным внутренним водостоком. Кровля – рулонная с утеплителем и керамическим гравием.

Класс энергоэффективности – С Повышенный.

Класс сейсмостойкости в соответствии с проектной документацией: согласно изменению № 5 к СНиП П-7-81 «Строительство в сейсмических районах» и карт сейсмического районирования, сейсмичность территории участка строительства принимается равной 6 баллов по шкале MSK-64.

1.5. Объект долевого строительства (Квартира) – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Квартира находится на __ этаже __ подъезда Дома;

состоит из 1 (одной) комнаты, номер квартиры (проектный) – __.

Общая приведенная площадь квартиры в соответствии с проектной документацией составляет **46,6 (сорок шесть целых и шесть десятых) квадратного метра** с учетом лоджии (4,6 кв.м.) с понижающим коэффициентом 0,5. Жилая площадь (площадь жилой комнаты) – 18,9 кв.м. Площадь помещений вспомогательного пользования (всего 4) – 25,4 кв.м., в том числе: кухня – 13,7 кв.м., прихожая – 4,8 кв.м., санузел совмещенный – 3,9 кв.м., гардеробная – 3,0 кв.м. Высота потолков составляет 2,50 метра.

Техническое состояние квартиры на момент сдачи:

черновая отделка, в том числе: штукатурка стен (кирпичных) с выполненной электропроводкой, установка входной двери (строительной), блоков оконных из ПВХ-профиля, балконной двери из ПВХ-профиля, смонтированная система отопления, подводка стояков канализации, водопровода, установка счетчиков воды, электроэнергии (без отделочных работ, цементно-песчаной стяжки полов, установки сан. фаянса, межкомнатных дверей, без остекления лоджии).

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3. Цена договора. Срок и порядок расчетов

3.1. Цена настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена настоящего Договора на момент его заключения определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства - _____ рублей, и общей приведенной площади Объекта долевого строительства – 46,6 кв.м.

Ориентировочная стоимость Квартиры на момент заключения договора составляет _____ рублей.

3.2. Цена Договора должна быть уплачена после государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее _____.

3.3. Оплата производится путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика, перечисления на расчетный счет или иным способом, не запрещенным действующим законодательством. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры подтверждается платежными документами с отметкой банка об исполнении (при перечислении денежных средств на расчетный счет Застройщика) и (или) приходно-кассовыми ордерами, выдаваемыми Застройщиком (при внесении наличных денежных средств в кассу Застройщика), иными документами по соглашению Сторон.

3.4. Осуществление платежей по настоящему договору Участник долевого строительства вправе возложить на третье лицо по согласованию с Застройщиком.

3.5. В случае расхождения между фактической площадью, установленной технической инвентаризацией, и проектной площадью Квартиры Стороны производят взаиморасчеты по стоимости одного квадратного метра, действующей на момент заключения договора. Стороны производят расчеты не позднее 10 (десяти) банковских дней с момента получения технического плана от специализированной организации.

3.6. Окончательные взаиморасчеты производятся Сторонами по результатам технической инвентаризации до подписания передаточного акта.

3.7. За Застройщиком сохраняется право на получение дополнительного дохода в виде экономии средств долевого строительства. Дополнительным доходом Застройщика признается экономия средств долевого строительства, определяемой как разница между полученными (подлежащими к получению) средствами Участника долевого строительства и затратами Застройщика на строительство Дома.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства Многоквартирного дома и в целях, указанных в статье 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее двух месяцев со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию по передаточному акту.

4.1.5. В случае если строительство 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.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.9. Зарегистрировать право собственности на Объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога.

4.1.10. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Своевременно вносить платежи по настоящему Договору.

4.3.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи (передаточному акту) в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.3.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Обратиться в организации технической инвентаризации для определения фактической общей площади Квартиры.

4.4.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.4.3. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, письменно уведомив Застройщика.

4.5. Своей подписью под настоящим договором Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, определенных Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, адресе (месте регистрации по месту жительства), семейном положении, абонентском номере, документе, удостоверяющем личность (в т.ч. о дате выдачи указанного документа, выдавшем его органе), которые используются при заключении с Застройщиком настоящего договора, а также иной информации, личного характера, предоставленной Застройщику в указанных целях. Данное согласие действует с момента подписания настоящего договора и в течение двух лет с момента подписания настоящего договора. Участник долевого строительства оставляет за собой право отозвать свое согласие посредством составления соответствующего

письменного документа, который может быть направлен им в адрес соответствующего письменного документа, который может быть направлен им в адрес Застройщика по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручен лично под расписку представителю Застройщика.

5. Гарантии качества

5.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства и Дома, составляет 5 (пять) лет с момента подписания Сторонами передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в месячный или разумный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства и Дома, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, входящего в состав Дома.

6. Передача Объекта долевого строительства (Квартиры)

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

6.2. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Планируемый срок сдачи Дома в эксплуатацию – 3 (третий) квартал 2021 года.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Квартиру в течение двух месяцев. В любом случае Квартира должна быть передана Участнику долевого строительства не позднее 30 ноября 2021 года.

6.4. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в случае досрочного ввода Дома в эксплуатацию. При этом срок и порядок расчетов, установленные настоящим Договором, остаются в силе.

6.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.6. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

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 по Договору и полного расчета между Сторонами.

7.3. Помимо оснований, предусмотренных законодательством РФ, односторонний отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора возможен в следующих случаях:

7.3.1. Прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства.

7.3.2. Существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит Квартира, в том числе существенного изменения размера Квартиры (допустимое изменение общей приведенной площади объекта долевого строительства, устанавливается в размере пяти процентов от указанной площади).

7.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора по указанным выше основаниям Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства, за каждый день просрочки. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

7.5. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

7.5.1. Нарушения Участником долевого строительства обязанности по окончательному расчету (пп. 3.2 Договора) по Договору на срок более двух месяцев.

В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.5.2. В иных предусмотренных Договором и законом случаях.

8. Ответственность Сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

9.1. Исполнение обязательств Застройщика (Залогодателя) перед Участником долевого строительства (Залогодержателем) по передаче объекта долевого строительства обеспечивается залогом в соответствии с положениями статей 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.2. В целях защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства Застройщик вносит обязательные отчисления (взносы) застройщиков на номинальный счет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд) в установленном законом порядке.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

10.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

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 семи дней извещать друг друга.

11.3. 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.

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

11.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения: заказным отправлением или вручены лично под расписку.

11.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Адреса и реквизиты сторон. Подписи сторон

Застройщик: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление отделочных работ» (АО «СЗ «УОР»),

428903, Чувашская Республика, г. Чебоксары, Лапсарский проезд, 63А, тел.: (8352) 50-74-88;

ИНН 2128020692 / КПП 213001001, ОГРН 1022101139323; Р/с № 40702810775220137210 в Чувашском отделении № 8613 ПАО Сбербанк, г. Чебоксары, к/с 30101810300000000609, БИК 049706609

Участник долевого строительства:

Застройщик: директор АО «СЗ «УОР» _____

И.Н. Лукин

Участник долевого строительства: _____