

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ № _____-27Б**

Челябинская область, г. Чебаркуль

«___» _____ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилгражданстрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **директора Суркова Александра Геннадьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, паспорт № _____, выдан _____ года _____, состоящий на регистрационном учете по адресу: Россия, _____,

именуемый (ая, ые) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Дом – многоквартирный Жилой дом (шифр проекта 2016.1109 ООО «РОИС» г. Златоуст), расположенный по строительному адресу: ул. Заря, дом 27Б, города Чебаркуля Челябинской области (далее – «Дом»).

Строительство ведется в 4-ом микрорайоне города Чебаркуля на земельном участке под дом, находящемся в собственности ООО «Жилгражданстрой» (запись регистрации № 74-74/038-74/038/301/2016-2275/1 от 02.12.2016 г.), площадью 1436 (одна тысяча четыреста тридцать шесть) кв.м., расположенном по ул. Заря, 27Б, кадастровый (или условный) номер объекта: 74:38:0119008:19, категория земель: земли населенных пунктов – многоквартирные дома в 5 этажей и выше, согласно следующим документам:

1.1.2. - Разрешение от 07.12.2016 г. № RU74314000-27-2016 на строительство одноподъездного 10-этажного многоквартирного жилого дома (Блок-секция серии 97«Студия + КЖСИ» в конструкциях Миасского завода КПД). Выдано Администрацией Чебаркульского городского округа. Срок действия разрешения до 31.10.2017 г.

- Проектная декларация, опубликована на сайте: www.GC-STREET.ru, www.ГК-СТРИТ.РФ, www.ЖИЛГРАЖДАНСТРОЙ.РФ.

- договор мены от 03.10.2016 г.,

- договор мены недвижимого имущества от 01.10.2016 г.,

- договор мены недвижимого имущества от 19.05.2016 г., запись регистрации № 74-74/038-74/038/301/2016-2275/1 от 02.12.2016 г.

1.1.3. Квартира (жилое помещение) – объект долевого строительства, часть Дома, которая по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в натуре в собственность «Дольщику» за счет средств «Дольщика» (далее – «Квартира»).

1.1.4. Застройщик – юридическое лицо, осуществляющее строительство Дома по указанному выше адресу и привлекающее денежные средства дольщиков для его создания (далее – «Застройщик»).

1.1.5. Участник долевого строительства – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Дома, с целью получения в собственность Квартиры (далее «Дольщик»).

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Застройщиком выбран способ обеспечения исполнения обязательств по договору долевого участия предусмотренный пп.2 п.2 ст.12.1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 28.12.2013) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" – страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.

2.3. В соответствии со статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 28.12.2013) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" между Застройщиком и ООО «Региональная страховая компания» (Юридический адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д.11, строение 15, ИНН 1832008660 / КПП 997950001, Р/счет: 40701810800005005380 в Московском филиале ПАО «Совкомбанк», Кор. Счет: 3010181094525000096, БИК 044525967, Единая справочная: 8 (495) 255-14-37), имеющей лицензию на осуществление указанного вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании, заключен договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения.

2.4. Основанием для заключения настоящего договора является:

2.4.1. Разрешение от 07.12.2016 г. № RU74314000-27-2016 на строительство одноподъездного 10-этажного многоквартирного жилого дома (Блок-секция серии 97«Студия + КЖСИ» в конструкциях Миасского завода КПД). Выдано Администрацией Чебаркульского городского округа. Срок действия разрешения до 31.10.2017 г. договор мены от 03.10.2016 г.,

- договор мены недвижимого имущества от 01.10.2016 г.,
- договор мены недвижимого имущества от 19.05.2016 г., запись регистрации № 74-74/038-74/038/301/2015-2275/1 от 02.12.2016 г.

2.5. Информация о «Застройщике» и проекте строительства размещена на сайте: www.GC-STREET.ru, www.ГК-СТРИТ.РФ и предоставлена во все соответствующие органы в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. «Дольщик» в соответствии с условиями настоящего договора осуществляет вложение денежных средств (собственных, заемных) в форме долевых инвестиций с целью использования их для строительства: **3-комнатной квартиры**, общая проектная площадь _____ - кв. метров, в том числе площадь лоджии с коэффициентом 0,5 – **4,48** кв. метров (по проекту) в жилом доме, расположенном по *строительному адресу: Челябинская область, город Чебаркуль, ул. Заря, дом № 27Б, квартира № 1 (1 этаж).*

Указанный адрес является строительным адресом строящегося жилого Дома. После приемки и ввода жилого Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес. Право на оформление Квартиры в собственность предоставляется «Дольщику» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и подписания сторонами передаточного акта. Экспликация с выделенным объектом (квартирой) является Приложением №1 к настоящему договору.

3.2. «Застройщик» обеспечивает строительство Дома, финансирование его путем привлечения средств инвесторов, сдачу его в эксплуатацию, передачу «Дольщику» документов, необходимых для оформления квартиры в собственность, при условии полной оплаты ее стоимости.

3.3. С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента регистрации права собственности «Дольщика» на квартиру право собственности на земельный участок и строящийся дом считаются находящимися в залоге у «Дольщиков» в обеспечение исполнения обязательств «Застройщика».

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. «Дольщик» производит оплату стоимости приобретаемой квартиры в сумме _____ (_____) **рублей 00 копеек** в безналичной форме на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- авансовый платеж в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** вносится в течение 3 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора;

- окончательный расчет в сумме _____ (_____) **рублей 00 копеек** вносится в срок до 31.03.2017 года.

Внесение последнего платежа является полной оплатой стоимости квартиры.

Стоимость общей площади квартиры определяется умножением стоимости 1 кв.м. площади на количество квадратных метров общей площади, установленное п. 3.1. настоящего договора;

Стоимость 1 кв.м. площади на момент заключения договора составляет **33 500 (тридцать три тысячи пятьсот) 00 копеек.**

Стоимость квартиры на момент заключения договора составляет: _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

4.2. Цена оплаченных квадратных метров на момент подписания настоящего договора не изменяется. Дальнейшие взносы «Дольщика» учитываются по стоимости квадратного метра у «Застройщика» на момент оплаты. При единовременном взносе от 80% и более цена приобретаемой квартиры фиксируется и изменению не подлежит.

4.3. Цена договора определена по соглашению сторон как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Соответствующая часть цены договора на оплату у слуг Застройщика определяется Застройщиком, исходя из сметной документации по строительству и сумм договоров, заключенных Застройщиком с третьими лицами для: строительства (создания) дома в соответствии с проектной документацией; приобретения (расселение) и оформления права аренды (субаренды) земельного участка; возмещения затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; строительство систем инженерно-технического обеспечения; подключения (присоединения) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения.

4.4. Окончательный расчет с «Дольщиком» производится после уточнения площади по данным технической инвентаризации. В случае отклонения общей площади квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего договора от данных контрольного обмера органов технической инвентаризации на $\pm 3\%$ стороны взаимных замечаний и претензий не имеют.

4.5. Стоимость 1 кв.м. площади включает в себя затраты по строительству дома, инженерных сетей и сооружений, предусмотренных техническими условиями и проектом; затраты, связанные с участием "Застройщика" в развитии инженерной и социальной инфраструктуры города; затраты по осуществлению строительного контроля "Застройщиком".

4.6. При недостатке вложенных дольщиками денежных средств на строительство Дома, расходы по строительству превышающие затраты, определенные сводным сметным расчетом, производятся за счет средств "Застройщика".

Остающиеся в распоряжении "Застройщика" после завершения строительства в соответствии с утвержденным сводным сметным расчетом, условиями настоящего договора и взаиморасчетами между сторонами неиспользованные денежные средства (экономия "Застройщика") считаются дополнительным вознаграждением "Застройщика".

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА «ЗАСТРОЙЩИКА»

- 5.1. Выполнять функции заказчика на всем протяжении строительства объекта, или поручить выполнение данных функций третьему лицу по соответствующему договору. Принимать все необходимые меры, способствующие своевременному вводу жилого дома в эксплуатацию в соответствии со СНиП, проектом и сметой и передачи его эксплуатирующей организации ТСЖ.
- 5.2. Использовать денежные средства, полученные от «Дольщика» по целевому назначению в соответствии с п. 4.3-4.6. настоящего договора.
- 5.3. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать «Дольщику» Квартиру в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:
 - Полы 1 этаж: жилые комнаты - устройство выравнивающей «полусухой» цементной стяжки по утеплителю с пароизоляцией по плитам перекрытия;
 - Полы типовой этаж: жилые комнаты – железобетонные плиты;
 - Полы сан.узла 1 этаж: устройство выравнивающей «полусухой» цементной стяжки с утеплителем и гидроизоляцией по плитам перекрытия;
 - Полы сан.узла типовой этаж– железобетонные панели;
 - Потолки – железобетонные плиты;
 - Межквартирные стены и межкомнатные перегородки – железобетонные панели;
 - Стены и перегородки санузлов – кирпич;
 - отопление с установкой стальных радиаторов;
 - двери – входная дверь металлическая;
 - окна и балконные двери – ПВХ конструкции с двойным стеклопакетом (3 стекла);
 - остекление лоджий – остекленное в соответствии с фасадами по проекту;
 - электрооборудование: выполнена электроразводка по квартире, счетчики учета эл.энергии с автоматическим выключателем на квартиру;
 - газовое оборудование: выполнена разводка по квартире, счетчики учета газа на квартиру;
 - сантехника – установлена запорная арматура и приборы учета воды;
 - телефон и телевидение – разводка по подъезду, без ввода в квартиру;
 - плиты: не устанавливаются;
 - домофон: разводка по подъезду, без ввода в квартиру.

«Застройщик» передает квартиру «Дольщику» по акту приема-передачи жилого помещения без чистовой отделки, а именно: оклейки стен обоями, установки внутренних межкомнатных дверей, покрытия полов линолеумом, облицовки глазурованной плиткой стен кухни, ванной комнаты, санузла, лоджии, жилых помещений; электрозвонка; без установки сантехнических изделий: унитазов, моек, смесителей, умывальников и ванн; без установки розеток, выключателей. Чистовая отделка производится «Дольщиком» по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи квартиры.

- 5.4 По желанию «Дольщика» «Застройщик» производит чистовую отделку приобретаемого жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору за счет собственных средств Дольщика. Получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию до "31" октября 2017 г.
- 5.5. Оповестить «Дольщика» об окончании строительства.
- 5.6. Передать «Дольщику» долевого строительства по Акту приема - передачи квартиру в срок до "01" декабря 2017 г.
- 5.7. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектацию до передачи ее по Акту приема - передачи «Дольщику».

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА «ДОЛЬЩИКА»

- 6.1. Своевременно вносить взносы.
- 6.2. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию «Застройщик» информирует «Дольщика» о завершении строительства и готовности квартиры к передаче. «Дольщик» обязан приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения:
 - подписать акт приема-передачи жилого помещения;
 - заключить договор на обслуживание с эксплуатирующей организацией;
 - приступить к оплате фактически формирующихся затрат по теплу и электроэнергии;
 - принять ответственность за своевременное заселение и сохранность квартиры.

В противном случае «Дольщик» обязан возместить «Застройщику» или третьим лицам понесенные убытки.

- 6.3. «Дольщик» не вправе производить внутреннее переустройство и перепланировку квартиры до исполнения обязательств по разделу 4 настоящего договора. Переустройство и (или) перепланировка квартиры проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления и «Застройщиком», куда «Дольщик» представляет документы, устанавливаемые частью 2 статьи 26 Жилищного Кодекса РФ. Документ, подтверждающий принятие решение о согласовании является основанием для переустройства и перепланировки квартиры. «Дольщик», квартира которого была самовольно переустроена и

перепланирована, обязан привести ее в прежнее состояние в порядке, установленном органом, осуществляющим согласование.

- 6.4. «Дольщик» не вправе отчуждать квартиру до полного выполнения условий, предусмотренных разделом 6 настоящего договора.
- 6.5. «Дольщик» самостоятельно оплачивает:
- услуги по регистрации настоящего договора, оформление тех.паспорта и других документов в органе технической инвентаризации г. Чебаркуля;
 - регистрацию права собственности на квартиру в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинского области.

7. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается продолжительностью три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении федеральной регистрационной службы по Челябинской области, заканчивает свое действие с момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору – подписания акта приема-передачи Квартиры. Расходы по государственной регистрации настоящего договора несет «Дольщик» в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.2. В случае неисполнения «Дольщиком» принятых на себя обязательств по настоящему договору, «Застройщик» вправе требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в случае, если «Дольщиком» систематически нарушались сроки внесения платежей, то есть, допущено нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения очередного платежа более, чем на три месяца, при условии выполнения «Застройщиком» обязательств, предусмотренных п. 5.1., п. 5.5. настоящего Договора.
- 8.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа «Дольщик» уплачивает «Застройщику» пени в размере, установленном законом.
- 8.4. «Дольщик» в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных законом (п.п. 1-5, п. 1, ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г.). В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения договора по указанным основаниям, «Застройщик» обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Дольщиком» в счет стоимости договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, установленном законом.
- 8.5. «Застройщик» обязан передать «Дольщику» Квартиру не позднее срока, предусмотренного договором.
- 8.6. «Застройщик» вправе обеспечить ввод жилого Дома в эксплуатацию досрочно.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

- 9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение текущего законодательства РФ, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполненное или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору; сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
- 9.2. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. 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.
- 10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 5 (пяти) дней) извещать друг друга.
- 10.3. Все изменения дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 10.4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего Договора. При этом Сторонами под

персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего Договора.

- 10.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.6. 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.
- 10.7. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственной подсудности.
- 10.8. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного Акта передачи Квартиры «Дольщику».
 Обязательства «Дольщика» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного Акта о передаче объекта долевого строительства – Квартиры.
 Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.
- 10.9. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.
- 10.10. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, один экземпляр для Дольщика, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: **ООО «Жилгражданстрой»**

456441 Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Октябрьская, 9/3, ОГРН 1077453017333
 ИНН 7453185426, КПП 741501001,

- р/с 40702810700020019591 в филиале № 6602 ВТБ24 (ПАО) в г. Екатеринбурге, к/с 30101810965770000413, БИК 046577413

Дольщик:

Дата рождения _____ года, Место рождения: _____

Паспорт гражданина РФ № _____, выдан _____ года ОВД г. Чебаркуля Челябинской области

Зарегистрированный(ая) по адресу: Россия, Челябинская область, город Чебаркуль, улица _____ дом __, квартира __,

Фактическое место жительства и адрес для направления почтовой корреспонденции: Россия, Челябинская область, город Чебаркуль, улица _____, дом __, квартира ____

конт.тел. _____

Подписи сторон

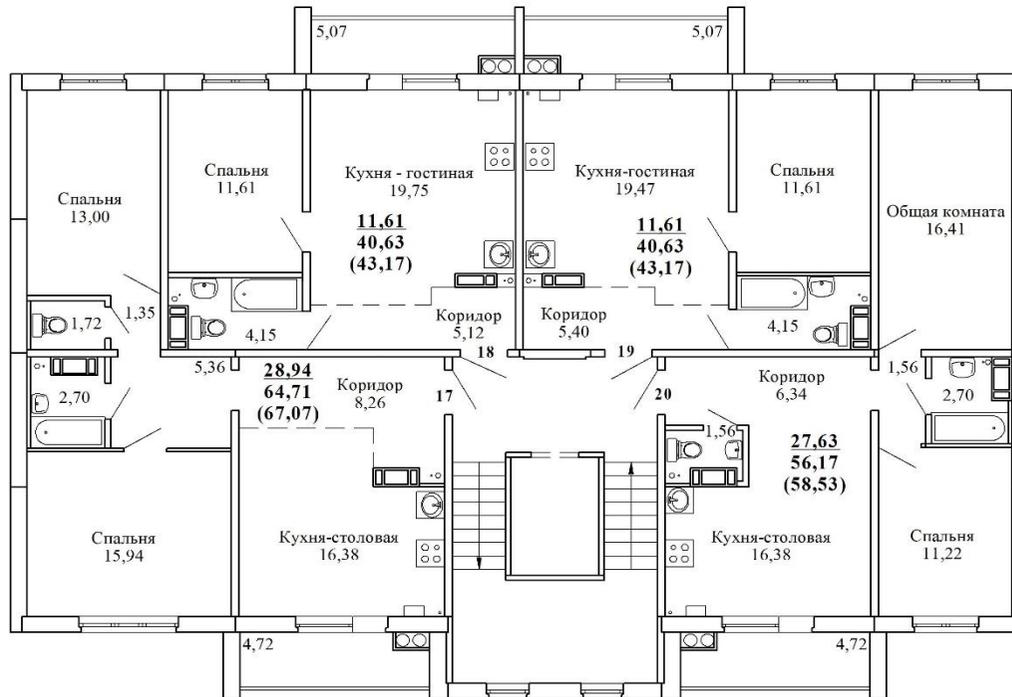
Дольщик

Подпись (выполняется Дольщиком собственноручно: подпись и ф.и.о.)

Застройщик

ООО «Жилгражданстрой»

План 5-го этажа



Площади в скобках даны с учетом лоджий с коэф. 0.5

Застройщик _____ Сурков А.Г.

Дольщик _____.