

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ № ___/2018-___7/___-27А**

Челябинская область, г. Чебаркуль

«___» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилгражданстрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Сурковой Светланы Николаевны**, действующей на основании нотариальной доверенности 74 АА № 3213545 от 02.11.2016 г., зарегистрированной в реестре за № 3Д-687, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, паспорт № _____, выдан _____ года _____, состоящий на регистрационном учете по адресу: Челябинская область, город _____, ул. _____, дом № ____, кв. № _____, 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 2017.0724 ООО «РОИС»), расположенный по строительному адресу: ул. Заря, дом 27А, города Чебаркуля Челябинской области (далее – «Дом»). Строительный объем многоквартирного жилого дома 17764,36 куб.м. Общая площадь объекта 5042,60 кв.м. Конструктивная схема здания панельного типа. Материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные со стенами из сборных железобетонных панелей. Материал перекрытий – сборные железобетонные панели. Фундаменты – ленточные из сборных бетонных блоков по ГОСТ 13579-78, с монолитной железобетонной подошвой. Наружные стены трехслойные панели толщиной 350 мм. Внутренние стены – железобетонные плоские панели толщиной 160 мм. Перегородки – железобетонные плоские панели толщиной 80 мм; из кирпича керамического по ГОСТ 530-2012. Перекрытие – железобетонные плоские панели толщиной 160 мм.

Основные несущие и ограждающие конструкции приняты II степени огнестойкости. Класс функциональной пожарной опасности здания Ф 1.3, класс конструктивной пожарной опасности С0, уровень ответственности – II. Класс энергоэффективности В «Высокий».

Строительство ведется в 4-ом микрорайоне города Чебаркуля на земельном участке под дом, находящемся в собственности ООО «Жилгражданстрой» (запись регистрации № 74:38:0119005:19-74/038/2017-1 от 23.05.2017 г.), площадью 1132 (одна тысяча сто тридцать два) кв.м., расположенном по ул. Заря, 27А, кадастровый (или условный) номер объекта: 74:38:0119005:19, категория земель: земли населенных пунктов – многоквартирные дома в 5 этажей и выше, согласно следующим документам:

1.1.2. - Разрешение от 21.12.2017 г. № RU74314000-028-2017 на строительство двухподъездного 10-этажного многоквартирного жилого дома. Выдано Администрацией Чебаркульского городского округа. Срок действия разрешения до 25.04.2019 г. (взамен ранее выданному разрешению от 25.08.2017 г. № RU74314000-019-2017 на строительство двухподъездного 10-этажного многоквартирного жилого дома. Выдано Администрацией Чебаркульского городского округа).

- Заключение № 2/2018 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 19.01.2018 года. Выдано Министерством строительства и инфраструктуры Челябинской области.

- Проектная декларация, опубликована на сайте: www.ЖИЛГРАЖДАНСТРОЙ.РФ.

- Договор мены недвижимого имущества от 23.05.2016 г.

- Договор мены недвижимого имущества от 08.11.2016 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 2004 года № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 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».

2.2. Застройщик в соответствии со ст. 10 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 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» вносит

обязательные отчисления (взносы) в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

2.3. Основанием для заключения настоящего договора является:

2.3.1. - Разрешение от 21.12.2017 г. № RU74314000-028-2017 на строительство двухподъездного 10-этажного многоквартирного жилого дома. Выдано Администрацией Чебаркульского городского округа. Срок действия разрешения до 25.04.2019 г. (взамен ранее выданному разрешению от 25.08.2017 г. № RU74314000-019-2017 на строительство двухподъездного 10-этажного многоквартирного жилого дома. Выдано Администрацией Чебаркульского городского округа).

- Заключение № 2/2018 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 19.01.2018 года. Выдано Министерством строительства и инфраструктуры Челябинской области.

- Проектная декларация, опубликована на сайте: www.ЖИЛГРАЖДАНСТРОЙ.РФ.

- Договор мены недвижимого имущества от 23.05.2016 г.

- Договор мены недвижимого имущества от 08.11.2016 г.

2.4. Информация о «Застройщике» и проекте строительства размещена на сайте: www.ЖИЛГРАЖДАНСТРОЙ.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: **1-комнатной квартиры**, общая проектная площадь **43,17**- кв. метров, в том числе площадь лоджии с коэффициентом 0,5 – **2,54** кв. метров (по проекту) в жилом доме, расположенном по *строительному адресу: Челябинская область, город Чебаркуль, ул. Заря, дом № 27А, квартира № 7 (2 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 **1 453 095 (один миллион четыреста пятьдесят три тысячи девяносто пять) рублей 00 копеек** в безналичной форме на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- платеж в размере **1 453 095 (один миллион четыреста пятьдесят три тысячи девяносто пять) рублей 00 копеек** вносится в течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

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) рублей 00 копеек**.

Стоимость квартиры на момент заключения договора составляет: **1 453 095 (один миллион четыреста пятьдесят три тысячи девяносто пять) 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 иных целей, предусмотренных ст. 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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. При недостатке вложенных дольщиками денежных средств на строительство Дома, расходы по строительству превышающие затраты, определенные сводным сметным расчетом, производятся за счет средств «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.
- 5.2. Использовать денежные средства, полученные от «Дольщика» по целевому назначению в соответствии с п. 4.3. 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 плиты;
 - Потолки – железобетонные плиты;
 - Межквартирные стены и межкомнатные перегородки – железобетонные плиты;
 - Стены и перегородки санузлов – железобетонные плиты;
 - 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, счетчик учета эл.энергии с автоматическим выключателем на квартиру;
 - газовое оборудование: выполнена разводка по квартире, счетчик 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. Чистовая отделка производится «Дольщиком» по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи квартиры. По желанию «Дольщика» «Застройщик» производит чистовую отделку приобретаемого жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору за счет собственных средств Дольщика

5.4 Получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию до «25» апреля 2019 г.

5.5. Оповестить «Дольщика» об окончании строительства.

5.6. Передать «Дольщику» долевого строительства по Акту приема - передачи квартиру в срок до «26» мая 2019 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;
- 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 службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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, если «Дольщик» нарушил срок внесения единовременного платежа в течение более чем два месяца, «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии со ст. 9 Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 8.3. В случае, если «Дольщиком» допущено нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения очередного платежа более чем на два месяца, «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии со ст. 9 Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 8.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа «Дольщик» уплачивает «Застройщику» пени в размере, установленном законом.
- 8.5. «Дольщик» в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных законом (ст. 9 Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»). В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения договора по указанным основаниям, «Застройщик» обязан вернуть денежные средства, уплаченные «Дольщиком» в счет стоимости договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, установленном законом.
- 8.6. «Застройщик» обязан передать «Дольщику» Квартиру не позднее срока, предусмотренного договором.
- 8.7. «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 постоянного 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 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. Заря, д. 33/1, пом. 1, ОГРН 1077453017333

ИНН 7453185426, КПП 741501001,

- р/с 40702810700020019591 в филиале № 6602 ВТБ (ПАО) в г. Екатеринбурге, к/с 30101810165770000501, БИК 046577501
- р/с 40702810307710001848, в ПАО «ЧЕЛИНДБАНК» г. Челябинск, к/с 30101810400000000711, БИК 047501711

Дольщик:

Дата рождения _____ года. Место рождения: _____

Паспорт _____, выдан _____ года _____, код подразделения _____

Зарегистрированный (ая) по адресу: Челябинская область, город _____, ул. _____, дом № _____, кв. № _____

Фактическое место жительства и адрес для направления почтовой корреспонденции: Челябинская область, город _____, ул. _____, дом № _____, кв. № _____

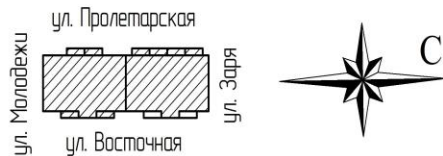
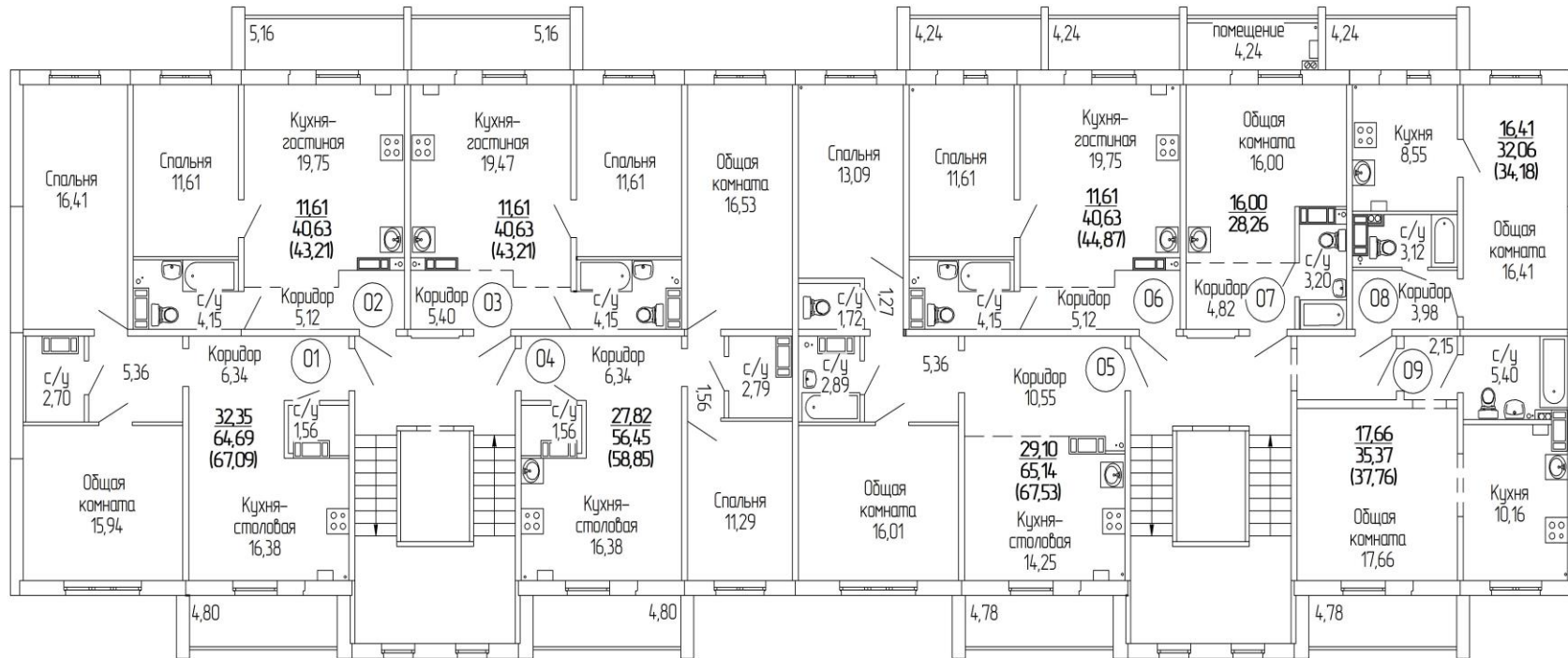
конт.тел. _____

Подписи сторон

Дольщик

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

Приложение №1
к договору участия в долевом строительстве жилья
№ ___/2018-___/___-27А от «___» _____ 2018 г.



Застройщик _____ Суркова С.Н.

Долящик _____