

ДОГОВОР № 000.Д21.000

Долевого участия в строительстве жилого дома по адресу:

г. Пермь, Индустриальный район, проспект Декабристов, 21

город Пермь

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПЕТРОСТРОЙ», ИНН 5906115994, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 59 № 004416542, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы России по Мотовилихинскому району г. Перми 18 сентября 2012 года. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 59 № 004409790 выдано 18 сентября 2012 года Инспекцией Федеральной налоговой службы России по Мотовилихинскому району г. Перми, в лице директора Класа Алексея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Застройщик", с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, место рождения: _____, гражданство: Россия, паспорт _____ № _____ выдан _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик», именуемые совместно "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: г. Пермь, проспект Декабристов, 21 (Кадастровый номер земельного участка: 59:01:4410681:18) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику в собственность объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Объектом долевого строительства является жилое помещение Жилого дома (далее – «Многоквартирный дом»), общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на условиях настоящего договора. Проектная декларация и иная информация по Многоквартирному дому размещены на Интернет-сайте Застройщика.

Многоквартирный дом обладает следующими основными характеристиками:

Вид	здание
Назначение	жилое
Этажность	25
Общая площадь дома	13 013,81
Материал наружных стен	Каркас монолитный железобетонный с заполнением газобетонными блоками, с утеплением с наружной стороны базальтоволокнистыми плитами и устройством навесной фасадной системы
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	«Высокий»
Сейсмостойкость	Не нормируется

1.2. Заключением настоящего договора Стороны соглашаются с тем, что Объектом долевого строительства является квартира в Жилом доме со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: г. Пермь, Индустриальный район, пр. Декабристов, 21 со следующими параметрами:

Этаж	
№ Квартиры	
Количество комнат	
Жилая площадь *	
Общая площадь **	
Общая приведенная площадь ***	
Площадь комнат	
Количество вспомогательных помещений	
Площадь вспомогательных помещений, в том числе:	
Площадь прихожей	
Площадь кухни-ниши	
Площадь санузла	
Площадь балкона	

* «Жилая площадь» - сумма площадей жилых комнат Объекта долевого строительства без вспомогательных помещений.

** «Общая площадь» - сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий/балконов.

*** «Общая приведенная площадь» - Общая площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, балконов - 0,3, определяемая по внутренним поверхностям наружных стен Многоквартирного дома и межквартирных стен. Площадь коммуникационных шахт и стояков систем жизнеобеспечения, предусмотренных проектной документацией, в Общую приведенную площадь Объекта долевого строительства не входят.

(далее «Квартира»).

При вводе объекта в эксплуатацию адрес объекта уполномоченными органами может быть изменен.

Расположение Квартиры отражено на плане, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №2).

Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на основании документов организации технической инвентаризации.

Данная Квартира не соответствует параметрам жилого помещения экономического класса, установленным пунктом 1 Условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, утвержденных Приказом Минстроя России от 05.05.2014 N 223/пр.

1.3. По соглашению сторон в Квартире, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, Застройщик выполняет работы, перечисленные в Приложении №1 к настоящему Договору, что включается в размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, согласно п. 4.1. Договора.

1.4. Плановый срок окончания строительства (дата ввода в эксплуатацию) 21.04.2019 года.

2. Правовое обоснование заключения Договора

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Дольщика следующими документами:

- разрешения на строительство № 59-RU90303000-170-2016/1 от 20.01.2017 года, выданного Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации города Перми;
- проектной декларацией, опубликованной в установленном порядке;

- свидетельства о государственной регистрации права от 23.04.2015 № АА 31437 (запись регистрации № 59-59/023-59/000/201/2015-2211/2).

3. Имущественные права Сторон

3.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и выполнения Дольщиком всех условий настоящего Договора Дольщик получает Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. После завершения строительства Многоквартирного дома, в соответствии с данными обмеров организации технической инвентаризации, Стороны уточняют размер общей площади Квартиры и ее фактический номер.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке и оплаты полной стоимости квартиры по настоящему договору. Дольщик самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. В соответствии со ст. 36, ст. 37, ст. 38 Жилищного кодекса РФ земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, будет являться общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на данный земельный участок будет пропорциональна размеру общей площади квартиры Дольщика, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, с учетом условий п. 3.2 настоящего Договора.

4. Размер, порядок и сроки уплаты денежных средств

4.1. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком (Цена долевого строительства), составляет _____, (далее – денежные средства), исходя из расчета: _____ (_____) рублей 00 копеек за 1 кв. м общей площади Квартиры, включая отделочные работы, предусмотренные пунктом 1.3. настоящего Договора.

4.2. Дольщик вносит денежные средства в полном объеме на расчетный счет или в кассу Застройщика в следующем порядке:

- _____ (_____) Дольщик вносит в течение 3 (Трех) банковских дней с момента регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

4.3. Под днем платежа при внесении Дольщиком своих денежных средств Стороны понимают день поступления денежных средств в кассу Застройщика или день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, а в случае возврата Застройщиком Дольщику денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, день выдачи денежных средств из кассы Застройщика или в случаях, предусмотренных действующим законодательством, – день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

4.4. В соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования используются Застройщиком для финансирования, проектирования и строительства Многоквартирного дома, иных объектов недвижимости, которые необходимы для эксплуатации Многоквартирного дома, в том числе на оплату услуг по привлечению других Дольщиков, погашение кредитов, займов и уплату процентов по полученным займам и кредитам, привлеченным Застройщиком для строительства Многоквартирного дома, оплату услуг Застройщика, оплату расходов в связи с вводом в эксплуатацию Многоквартирного дома и инженерных сетей, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, предусмотренных законом.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Права и обязанности Дольщика:

5.1.1. Дольщик обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.2. Дольщик обязуется заключить с эксплуатирующей организацией договор на эксплуатацию Квартиры с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.1.3. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только с одновременным переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного уведомления Застройщика.

5.1.4. Дольщик обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в статье 10 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта. Отсутствие настоящего уведомления считается уклонением от исполнения своих обязанностей Дольщиком в соответствии с п. 5.1.9. и п. 5.2.3. и других условий настоящего договора.

5.1.5. Дольщик обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи квартиры.

5.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по квартире, указанное оформление производится за счет средств Дольщика.

5.1.7. Дольщик имеет право интересоваться ходом строительства Многоквартирного дома.

5.1.8. До момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру Дольщик обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в квартире и в самом Многоквартирном жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

5.1.9. Принять от Застройщика указанную в п. 1.2 Договора Квартиру в срок, указанный в п. 5.2.4. настоящего Договора. При обнаружении недостатков при приемке квартиры Дольщик имеет право обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. В этом случае Дольщик подписывает акт приема-передачи квартиры после устранения обнаруженных недостатков в течение 3 (Трех) дней.

5.1.10. В соответствии с п. 5.2.3. получить уведомление от Застройщика. Нести бремя затрат и расходов на содержание квартиры, общедомовой и придомовой территории после получения квартиры по акту приема-передачи.

В случае не принятия по акту и не подписания акта, либо уклонения от приемки квартиры от Застройщика с даты направления уведомления Застройщиком о готовности передать квартиру Дольщику при отсутствии недостатков указанных в п.5.1.9, дольщик обязан возместить все, в том числе коммунальные платежи, затраты и расходы Застройщика на содержание квартиры, общедомовой и придомовой территории, с учетом п. 3.5 настоящего Договора, а также уплатить неустойку в размере 1000 рублей за каждый день просрочки подписания акта приема-передачи квартиры.

Просрочка исполнения обязательства Дольщика по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.2 настоящего Договора.

5.1.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Многоквартирного дома в целом, соответствия требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

5.1.12. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

Существующие на день открытия наследства участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с настоящим Федеральным законом, входят в состав наследства участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить ввод дома в эксплуатацию. Обеспечить качественное выполнение строительно-монтажных работ в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией. При внесении изменений в проектно-сметную документацию оформить указанные изменения в соответствии с действующим законодательством.

5.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

5.2.3. Застройщик обязан уведомить Дольщика о необходимости принятия квартиры по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 5.2.4. настоящего Договора.

5.2.4. При надлежащем исполнении Дольщиком всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи в срок не позднее 21.07.2019. При этом стороны договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2.5. Срок гарантии по объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи квартиры Дольщикам по акту приема-передачи. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

5.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Дольщику несет Застройщик или лицо в чье ведение будет передан дом в эксплуатацию и охрану.

6. Ответственность сторон

6.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренным ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004г. №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Генеральным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-32944/2017, заключенного с ООО «ПРОМИНСТРАХ» 12 мая 2017 года.

6.2. При нарушении Дольщиком сроков, указанных в разделе 4 настоящего Договора, Дольщик выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.4. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 5.1.8. настоящего Договора, Дольщик оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает неустойку в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующий на день исполнения обязательств от цены Договора за каждый день просрочки, или в соответствии с федеральным законом РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем срока исполнения обязательств.

6.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств дольщик обязан уплатить застройщику предусмотренные федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и настоящим договором неустойки (пени, штрафы) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.8. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Дольщика, Дольщик несет все расходы, связанные с расторжением Договора.

6.9. Все штрафы, пени и неустойки по настоящему договору начисляются и взыскиваются в день подписания акта приема-передачи квартиры.

7. Действие и расторжение договора

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.2. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора – Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

7.6. Условия о праве расторжения договора, установленные настоящим разделом, применяются независимо от частичного впоследствии погашения стоимости (цены) квартиры (оплате любой части задолженности), т.е. отсутствия оплаты полной стоимости или нарушения графика платежей за квартиру на дату, установленную для последнего (окончательного) или установленного графиком оплат срока (дня) платежа по настоящему договору.

7.7. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры. В случае расторжения настоящего договора в соответствии с пунктами настоящего раздела Застройщик возвращает Дольщику оплаченные за приобретаемую квартиру последним денежные средства возвращаются в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

8.2. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

9. Заключительные положения

9.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным

органам в соответствии действующим законодательством, с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора.

9.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.5. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Дольщика, один для Застройщика и один для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «ПЕТРОСТРОЙ»

Дольщик:

ИНН 5906115994, Р/сч 40702810349770003037
в Западно-Уральском банке ОАО «Сбербанк
России» Пермское отделение № 6984,
К/сч 30101810900000000603, БИК 045773603,
КПП 590601001, ОГРН 1125906006885
Юридический адрес: 614000, г. Пермь,
ул. Лебедева, 18-44,
Фактический адрес: 614000, г. Пермь,
ул. Ленина, 20, тел. 205-51-51

Директор _____ /А.И. Класс/

_____ /_____ /

Перечень
работ по внутренней отделке квартиры
к договору № 000.Д21.000 долевого участия в строительстве жилого дома
от «__» _____ 201__ г.

По взаимной договоренности сторон квартира передается Дольщику по акту приема-передачи в следующем состоянии:

Дверь (входная)	деревянная
Двери (межкомнатные)	без внутриквартирных дверей
Потолок	штукатурка
Пол (комната, кухня)	цементная стяжка (без настилки всех видов полов)
Стены (комната, кухня)	штукатурка (без приобретения и оклейки стен обоями)
Стены санузел	штукатурка
Пол санузел	цементная стяжка (без настилки всех видов полов)
Приборы отопления	стальные панельные радиаторы
Оконные/балконные блоки	двухкамерные стеклопакеты с отделкой откосов под окраску, установка подоконной доски
Переплеты остекления балконов(окон)	ПВХ профиль
Электрическая разводка согласно проекта	электровыключатели, розетки
Системы холодного, горячего водоснабжения и канализация (только для санузла)	стояки
ИПУ (индивидуальные приборы учета)	ХВС, ГВС, электросчетчик, распределители тепла
Сантехника	без приобретения и установки сантехнического оборудования; без установки электроплиты;

Застройщик

Дольщик

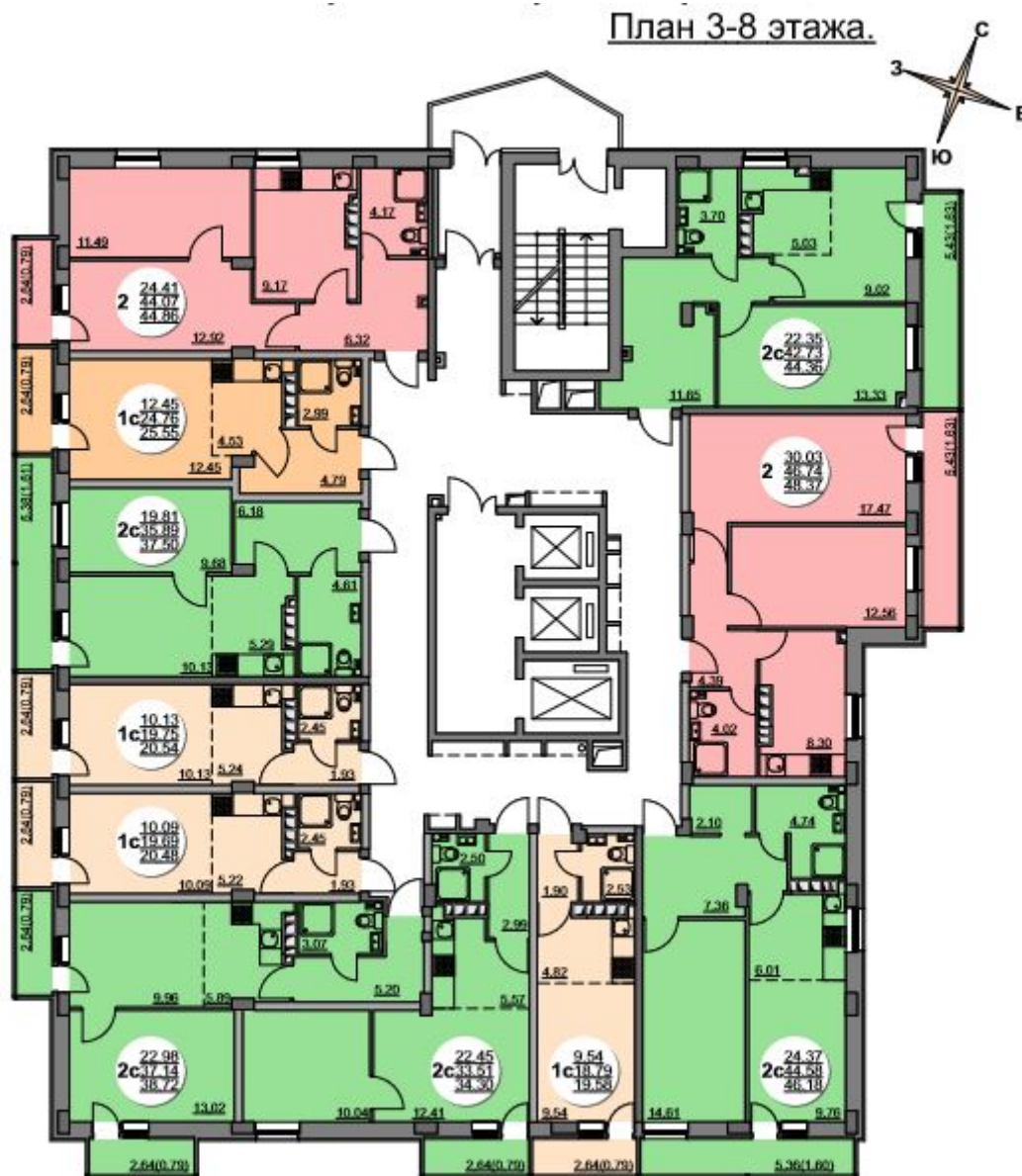
ООО «ПЕТРОСТРОЙ»

Директор _____ /А.И. Класс/

_____ /_____ /

РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ДОМЕ

к Договору № 000.Д21.000
долевого участия в строительстве жилого дома от «___» _____ 201__ г.



Застройщик

Дольщик

ООО «ПЕТРОСТРОЙ»

Директор _____ /А.И. Класс/

_____ /_____ /