

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

долевого участия в финансировании строительства
9-ти этажного многоквартирного жилого дома (позиция 3),
расположенного по строительному адресу:
Брянская область, г. Брянск, Володарский район, улица Горняков

г. Брянск

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Универсалстрой» зарегистрировано Администрацией гор. Брянска. 07.10.1998г. за № 353, Свидетельство о государственной регистрации № 1824 серия 00 выдано 26.11.1998г., Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серия 32 № 000491642 выдано Инспекцией МНС России по Фокинскому району г. Брянска 31 октября 2002г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1023201288450, ИНН 3235010161, КПП 325701001, БИК 044525682, именуемое далее "Застройщик", в лице **директора Белова Владимира Федоровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Иванов Иван Иванович** _____ года рождения, пол мужской, гражданство: _____, место рождения _____, паспорт: № _____, выдан _____ г. код подразделения: _____ - _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый далее «Дольщик» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Предметом настоящего договора является долевое участие Дольщика в финансировании строительства 9-ти этажного многоквартирного жилого дома (позиция 3), расположенного по строительному адресу: Брянская область, г. Брянск, Володарский район, улица Горняков, далее «Объект».

1.1. Инвестирование «Дольщиком» строительства Объекта в размере, указанном в п.2.2.1. настоящего договора является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на 1-комнатную квартиру площадью **42,22 м²**, в том числе жилой площадью **19,05 м²**, расположенную на 1 этаже (в осях 5-6, 6с-9с, Гс-Дс **блок-секции 01**) «Объекта». Площадь квартиры исчисляется как общая полезная площадь всех помещений квартиры: комната – 19,05 м2, кухня - 10,26 м2, коридоры – 4,73 м2, санузел – 3,96 м2 и площадь лоджии – 4,22 м2 (площадь лоджии исчисляется с понижающим коэффициентом 0,5). Создаваемый объект недвижимости: 9-ти этажный многоквартирный жилой дом (позиция 3) находится по строительному адресу: Брянская область, г. Брянск, Володарский район, улица Горняков.

Площадь жилого здания - 11601,19 м², строительный объем- 43157,79 м³, в том числе подземной части – 2857,91 м³, количество квартир – 144 шт., общая площадь квартир с учетом летних помещений - 7963,65 м2, общая площадь квартир без учета летних помещений - 7378,78 м2, жилая площадь квартир - 3774,93 м2, общая площадь крышной котельной – 64,32 м2.

9-ти этажный жилой дом выполнен по индивидуальному проекту. Подземная часть – свайный фундамент. Надземная часть – стены из силикатного кирпича с внутренним утеплением наружных стен. Поэтажные перекрытия - железобетонные многослойные плиты.

Класс энергоэффективности здания – В (высокий).

1.2. Общество с ограниченной ответственностью «Универсалстрой» является «Застройщиком» «Объекта» на основании Разрешения на строительство № RU 32301000 - 2326 от 30 декабря 2013г, выданного Брянской городской администрацией, Разрешения на строительство № 32-301-2326А-2016 от 11 марта 2016 года (в дополнение к ранее выданному разрешению на строительство от 30.12.2013 № RU 32301000 – 2326 в связи с изменением технико-экономических показателей), выданного Брянской городской администрацией (Действие настоящего разрешения продлено Брянской городской администрацией 29.01.2018г. до 01.06.2019г.) Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, принадлежит Застройщику на праве аренды: договор аренды № 2053 от 23 августа 2010г, зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 21 октября 2010г № 32-32-01/043/2010-787 и на основании договора уступки права аренды земельного участка б/н от 14 июня 2011г, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области за № 32-32-01/055/2011-003 от 23.06.2011г. **Кадастровый номер участка: 32:28:0021711:2**, дата внесения номера в государственный кадастр: 10.11.2008 г. Площадь участка составляет 27600 м2.

Белов В.Ф. _____

1.3. Дольщик» поручает «Застройщику», а «Застройщик» берет на себя обязательства за счет средств «Дольщика», пропорционально причитающейся ему доли общей площади «Объекта» в размере площади указанной квартиры организовать строительство «Объекта» и производить финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству «Объекта», в том числе работ по возведению собственного «Объекта», работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению «Объекта» к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу «Объекта» в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству «Объекта», а также произвести расходы по выполнению инвестиционных условий строительства «Объекта» в соответствии с указанным в п. 1.2 договора постановлением администрации, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: Заказчиками, Подрядчиками, органами исполнительной власти Брянска, Поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта. Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счёт средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры, не подлежащие передаче в собственность города Брянска в порядке исполнения инвестиционных условий, для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных предприятий, а при невозможности исполнения указанного поручения передать их созданному ТСЖ.

1.4. В стоимость квадратного метра не входит чистовая отделка стен, потолка, устройство оконных откосов, установка внутрикомнатных дверных блоков, пола, а также установка приборов домоустройства: электрические плиты, ванны, умывальника, мойки, унитаза. Выполняются штукатурные работы стен, цементная стяжка пола, установка входной двери, устройство системы отопления, разводка трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения.

1.5. С целью соблюдения единообразия фасада жилого комплекса, проект которого утвержден главным архитектором города Брянска и Градостроительным Советом остекление балконов производится по одному архитектурному решению Заказчиком. Оплата остекления балконов и лоджий входит в стоимость 1 кв.м. жилья.

1.6. Гарантийный срок для предъявления претензий к качеству объекта недвижимости, указанного в п. 1.1. настоящего договора составляет пять лет, на инженерное и технологическое оборудование 3 года со дня подписания первого передаточного акта на объект долевого строительства (квартиру) (ФЗ РФ № 214 от 30.12.2004г ст.7, п. 5, 5.1.).

1.7. Исполнение обязательств Застройщиком по Договору обеспечивается залогом в порядке предусмотренном ст.13 ЖК о долевом строительстве

а) залогом земельного участка, на котором ведется строительство жилого дома, указанного в п.1.2. договора

б) производятся обязательные отчисления Застройщика в компенсационный фонд, которые составляют 1,2 процента от цены договора долевого участия в финансировании строительства.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Застройщик» обязуется:

2.1.1. Осуществлять строительство «Объекта» в соответствии со СНиП и проектной документацией.

2.1.2. По требованию «Дольщика» информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить сдачу «Объекта» в эксплуатацию - II квартал 2019 г. Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается подписанным Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Уведомить Дольщика любым подходящим образом о возможности и необходимости принятия квартир по акту приема-передачи, в соответствии с Федеральным законом 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».

2.1.5. В течение 60 дней с момента приемки Объекта Государственной комиссией при условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного п. 2.2.1. договора и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 3.3. настоящего договора, передать Дольщику по акту приема-передачи квартиру, составляющую долю Дольщика в Объекте в соответствии с п. 1.1. договора.

2.1.6. Подготовить в установленном порядке регистрацию права собственности Дольщика на квартиру, причитающуюся ему в соответствии с п. 1.1. настоящего договора, путём подачи в ГУП «Брянскоблтехинвентаризация» и в Управление Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Брянской области документов, подтверждающих создание дома, необходимых и достаточных для обеспечения возможности регистрации прав собственности Дольщика, после исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного п. 2.2.1. договора, и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 3.3. договора.

Дольщик самостоятельно и за свой счет осуществляет действия необходимые для регистрации права собственности на квартиру (подача в УФРС заявления о регистрации, договора, плата за регистрацию).

2.2. «Дольщик» обязуется:

2.2.1. Внести свой долевого взнос в финансирование строительства Объекта, определяемый исходя из договорного объема долевого взноса на строительство одного квадратного метра общей площади Объекта, устанавливаемого в соответствии с настоящим договором.

Общий размер долевого взноса составляет _____, **00 рублей** (_____ рублей) РФ.

2.2.1.1. Долевой взнос должен быть внесен в срок не позднее 15 календарных дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

Внесение долевого взноса по настоящему договору производится в рублях.

Днем платежа и днём исполнения обязательства по внесению Долевого взноса признаётся день зачисления денежных средств Дольщика на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка, а в случае уплаты денежных средств наличными - день внесения денежных средств в кассу Застройщика.

2.2.1.2. Информацию о дне сдачи Объекта в эксплуатацию Дольщик может получить от Застройщика, с получением, при необходимости, заверенной Застройщиком копии Акта приёмки Объекта в эксплуатацию.

2.2.2. Без уведомления Застройщика не передавать свои права, предусмотренные настоящим договором, третьим лицам, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления квартиры до оформления в установленном законом порядке права собственности Дольщика на квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего договора.

2.2.3. Принять от Застройщика по акту приема-передачи в собственность квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, в течение 10 дней с момента получения уведомления от Застройщика.

2.2.4. До момента оформления права собственности на квартиру не производить перепланировку или работы по монтажу (демонтажу) любого оборудования в квартире, указанной в п. 1.1, без согласования этого с Застройщиком путём подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.2.5. Не позднее, чем за 1 месяц до момента сдачи дома в эксплуатацию заключить договор на управление Объектом с предложенной Застройщиком управляющей организацией или вступить в организованную Застройщиком организацию домовладельцев (ТСЖ) с целью обеспечения нормальной постоянной эксплуатации Объекта после его заселения.

2.2.6. Производить оплату по водоснабжению, теплоснабжению, электроснабжению комплекса пропорционально своей доле жилья после фактической передачи «Застройщиком» «Дольщику» по акту приема-передачи.

3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком квартиры до полной оплаты долевого взноса.

Дольщик не приобретает также долю в праве общей собственности на Объект до полной оплаты своего долевого взноса, указанного в пункте 2.2.1 настоящего договора. В случае частичной оплаты Дольщиком долевого взноса к моменту окончания строительства Объекта Дольщик не вправе требовать предоставления ему иной квартиры в Объекте или иного имущества на сумму фактически внесённых им в качестве долевого взноса денежных средств, либо выдела ему в натуре части какой-либо квартиры или приобретения иной квартиры на указанную сумму. В указанном случае отношения сторон могут быть урегулированы только соглашением о пролонгации срока внесения долевого взноса.

3.2. Причитающаяся Дольщику доля общей площади Объекта в размере площади квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего договора не подлежит изменению в связи с возможным изменением стоимости строительства Объекта.

Долевой взнос в финансирование строительства Объекта, установленный п.2.2.1. настоящего договора, является окончательным и согласованным на весь период действия договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, если стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

Дольщик имеет право до ввода Объекта в эксплуатацию произвести уступку прав требований по настоящему договору в пользу третьих лиц (или Новых дольщиков) как в целом по договору, так и части отдельного жилого помещения (квартиры) и уведомления застройщика в письменном виде. В этом случае Дольщик несет ответственность перед третьими лицами за недействительность переданных им прав требований в соответствии с действующим законодательством и обязательствам заключенных с ними договоров.

Уступка прав требований по настоящему договору подлежит обязательной регистрации у Застройщика и в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области. Расходы на регистрацию договора уступки прав требований возлагаются на Дольщика (или Нового дольщика).

3.3. Уточнение фактической площади квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего договора, производится на основании обмера квартиры ГУП «Брянскоблтехинвентаризация». Если отклонение проектной площади квартиры, указанной в п. 1.1., от фактической не превышает 1 м², то перерасчета долевого взноса не производится. Если такое отклонение площади превышает 1 м², стороны осуществляют полный перерасчет долевого взноса, производят возврат, либо доплату за всю разницу между фактической и договорной площадью квартиры в течение 15 дней с момента получения результатов обмеров ГУП «Брянскоблтехинвентаризация, исходя из размера долевого взноса на строительство одного квадратного метра общей площади квартиры, действующего в момент последнего платежа.

3.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Допустимым считается отклонение не более чем на 15 % от проектной площади каждого помещения, включая кухню и санузел, и при этом перерасчёта по правилам п. 3.3 не производится.

3.5. Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества (квартиры) и общего имущества Объекта, а также все расходы по их содержанию с даты подписания акта приема-передачи квартиры независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на квартиру.

В случае непринятия (уклонения от принятия) Дольщиком квартиры по истечении 10 дней с момента получения письменного уведомления Дольщиком под расписку, либо с момента отправки ему уведомления по почте ценным письмом с описью вложения, бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели или порчи квартиры, а также общего имущества в Объекте признаются перешедшими к Дольщику по истечении указанных 10 дней.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае просрочки уплаты Дольщиком долевого взноса или его части, установленных графиком платежей долевого взноса, Дольщик выплачивает по требованию Застройщика пеню в размере 1/300 от ставки рефинансирования установленной ЦБ РФ от суммы невнесенного в срок платежа за каждый день просрочки. Указанная пеня уплачивается в момент уплаты долевого взноса (или очередной его части), внесение которого было просрочено, либо после такой уплаты и исчисляется на основе вносимой или внесённой Дольщиком в рублях суммы долевого взноса (его части).

Обязательство Дольщика по уплате пени, установленное в настоящем пункте, возникает у Дольщика, независимо от факта просрочки, только после получения письменного требования от Застройщика, направленного по адресу Дольщика, указанному в настоящем Договоре, либо полученному Дольщиком лично под расписку.

4.2. Уплата пеней не освобождает Дольщика от обязанности надлежащего выполнения самого обязательства.

4.3. В случае если просрочка внесения Дольщиком долевого взноса или его очередной части составит более 90 (Девяноста) календарных дней, такая просрочка является существенным нарушением настоящего договора, и на этом основании настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке.

4.4. При расторжении настоящего договора по основаниям п. 4.3 настоящего договора, Дольщик утрачивает право на получение в собственность квартиры, указанной в п.1.1. договора. При этом Застройщик возвращает Дольщику все внесённые им Застройщику в счёт оплаты долевого взноса в рублях денежные средства, подтверждённые платёжными документами, в десятидневный срок со дня расторжения договора. Денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование средствами Дольщика.

4.5. В случае нарушения срока сдачи Объекта в эксплуатацию, установленного в п. 2.1.3. настоящего договора, Застройщик выплачивает по письменному требованию Дольщика (и только при наличии такого требования) пеню в размере 1/300 от ставки рефинансирования установленной ЦБ РФ от всей суммы внесённого Дольщиком долевого взноса за каждый день просрочки сдачи Объекта в эксплуатацию, за исключением указанного шестидесятидневного срока, при условии, что Дольщик производил оплату долевого взноса (его частей) без просрочек, либо такие просрочки составляли не более 5 календарных дней.

4.6. В случае отказа «Дольщика» от долевого участия в строительстве по настоящему Договору, не предусмотренного законодательством о долевом участии в строительстве, «Застройщик» возвращает «Дольщику» фактически оплаченные последним финансовые средства без индексации в трехдневный срок после реализации его доли «Застройщиком» третьим лицам.

4.7. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: землетрясение, наводнение, забастовка, постановления или распоряжения органов государственной власти и управления, и любые другие обстоятельства вне разумного контроля сторон.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

4.8. Все разногласия и споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются путем переговоров. В случае неурегулирования таких споров и разногласий в ходе переговоров, они подлежат разрешению согласно действующего законодательства РФ.

5. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации. Договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по настоящему договору.

5.2. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области. Оплата услуг по регистрации производится «Дольщиком» самостоятельно.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон. Настоящий Договор может быть расторгнут на основании одностороннего отказа Дольщика от исполнения договорных обязательств, о чём Дольщик обязан письменно известить Застройщика. Такое расторжение договора Дольщиком допускается не позднее 1 месяца до наступления срока сдачи Объекта в эксплуатацию, указанного в п. 2.1.3. настоящего договора.

В указанном случае Дольщик должен подать соответствующее письменное извещение (заявление) лично с регистрацией его в журнале входящих документов Застройщика, либо Застройщику направить по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. Соответственно, датой получения такого извещения (заявления) Застройщиком будет считаться либо дата регистрации его в журнале входящей документации, либо дата получения заказного письма, определяемая по соответствующей дате, указанной в уведомлении о вручении.

6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Расчет сумм пеней, предусмотренных настоящим договором, осуществляется на основе фактически внесенных, либо подлежащих внесению денежных сумм в рублях.

Во всех случаях, предусматривающих возврат долевого взноса или его части, Дольщику подлежат возврату денежные средства в размере равном фактически выплаченной им на расчётный счёт либо в кассу Застройщика сумме в рублях. Указанная сумма в соответствующих случаях увеличивается или уменьшается на сумму пеней.

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора.

6.3. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего договора, предшествующая подписанию настоящего договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего договора и не может быть принята во внимание при толковании условий настоящего договора и выяснении истинной воли сторон.

6.4. Настоящий договор подписан на 6-и листах, в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны. Все приложения, упомянутые в тексте настоящего договора, составляют его неотъемлемую часть.

7. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»:

ООО «Универсалстрой» 241020, г. Брянск, ул. Льговская 2а, ИНН 3235010161, КПП 325701001, ОГРН 1023201288450, БИК 044525682, р/с 40702810711400000506, Московский филиал ПАО КБ «Восточный» г. Москва, к /с 30101810945250000682, тел. 63-61-23,63-61-25

«Дольщик»:

Иванов Иван Иванович _____ года рождения, пол мужской, гражданство: _____, место рождения _____, паспорт: _____ № _____, выдан _____ г. код подразделения: _____ - _____, зарегистрирован по адресу: _____,

Тел.: _____.

«Застройщик»:

Директор ООО «Универсалстрой»

Белов Владимир Федорович _____

«Дольщик»:
