

Договор об участии в долевом строительстве № _____/К15а

город Пермь _____

Общество с ограниченной ответственностью "Строительно-монтажное управление №3 Сатурн-Р", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Долгушиной Ольги Владимировны, действующей на основании Доверенности от 06.02.2017 г., с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем "Дольщик", с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц за счет средств Дольщика построить многоквартирный жилой дом по адресу: г. Пермь, ул. Крылова, 15а (далее-Жилой дом), и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Дольщику в общую совместную собственность объект долевого строительства – ____-комнатную квартиру № _____, общей площадью _____ кв.м. (Приложения № 1), включая площадь балконов и/или лоджий (далее - Квартира) расположенную на двадцатом этаже с отделкой согласно Приложения № 2, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим договором сумму и при наличии у Застройщика разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, принять у Застройщика Квартиру в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

После окончательного согласования проектно-сметной документации и/или ввода Жилого дома в эксплуатацию возможно изменение указанного выше строительного адреса с обязательным внесением изменений в проектную декларацию.

1.2. Строительство Жилого дома будет осуществляться на основании Разрешения на строительство № 59-RU90303000-235-2016 выданного 27.07.2016 г. Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации города Перми на земельном участке с кадастровым номером 59:01:0000000:82652. В отношении данного земельного участка установлен сервитут в пользу ООО «Сатурн-Р» запись регистрации 59-59/020-59/020/222/2016-5718/1 дата регистрации 15.08.2016 г.

1.3. Застройщик подтверждает, что проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике и проекте строительства, опубликована в установленном порядке.

1.4. В соответствии с действующим законодательством РФ вместе с правом собственности на Квартиру Дольщик приобретает соответствующую долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома. К общему имуществу относятся: межквартирные лестничные площадки; лестницы; лифты и лифтовые шахты; коридоры; помещения технических этажей, чердаков и подвалов, в которых имеются инженерные коммуникации; крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения.

Доля Дольщика в праве общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома пропорциональна общей площади Квартиры.

Дольщик не вправе претендовать на нежилые помещения в Жилом доме, которые являются самостоятельными объектами финансирования и не относятся в соответствии с настоящим пунктом Договора и действующим законодательством РФ к общему имуществу домовладельцев.

1.5. Стороны при заключении Договора исходят из общей площади Квартиры на момент подписания Договора согласно проектной документации.

Дольщик уведомлен, что оплачиваемая им приведенная площадь балкона/лоджии, включенная в проектную площадь, в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, не включается в общую площадь Квартиры при проведении технической инвентаризации и регистрации права собственности на Квартиру.

1.5.1. В случае изменения в результате осуществления технической инвентаризации общей площади Квартиры (в сторону уменьшения или увеличения) более чем на 1 (Один) % (включительно), окончательные расчеты Сторон производятся с учетом изменившейся общей площади Квартиры на основе данных, приведенных в техническом паспорте Жилого дома.

Под общей площадью квартиры в рамках настоящего пункта понимается площадь Квартиры, включая площадь балконов с коэффициентом 0,3 и площадь лоджий с коэффициентом 0,5.

Изменение площадей составных частей Квартиры, указанных в Приложении №1 к Договору, не является изменением подлежащего передаче Объекта долевого строительства и не влечет за собой изменения или расторжения настоящего Договора.

1.5.2. Стороны обязуются подписать Дополнительное соглашение к настоящему договору об уточнении площади квартиры и ее цены в течение 20 дней с момента отправления письменного уведомления Застройщиком или вручения его Дольщику под роспись. Указанное дополнительное соглашение стороны обязуются подать на

регистрацию в порядке и сроки, установленные п. 5.2.1, 6.2.2.

1.5.3. Внесение или возврат денежных средств Стороны обязуются произвести в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения, но не позднее подписания Акта приема-передачи Квартиры.

2. Цена Договора и порядок расчетов.

2.1. Общая сумма денежных средств для участия Дольщика в строительстве Жилого дома по настоящему Договору составляет _____ руб. (_____ рублей 00 копеек), (далее - Цена Договора), которые оплачиваются Дольщиком путем внесения денежных средств в кассу Застройщика, либо перечисления на его расчетный счет.

2.2. Цена договора, указанная в п. 2.1 настоящего Договора, определена на дату заключения настоящего Договора. Изменение Цены Договора возможно в порядке, в случаях, установленных п. 1.5 настоящего Договора.

2.3. Датой внесения Дольщиком средств в счет оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата внесения денежных средств в кассу Застройщика, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности, либо третьему лицу по распоряжению _____ последнего.

Оплата денежных средств Дольщиком осуществляется в следующие сроки:

- _____ руб. (_____ тысячи рублей 00 копеек) в течение трех рабочих дней, со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего договора.

2.4. Дольщик уплачивает суммы, указанные в п. 2.3. с учетом увеличения на сумму процентов, определяемую из расчета 20 % (Двадцать процентов) в год от неоплаченной части стоимости Квартиры, включая дату внесения денежных средств. Проценты начисляются со дня, следующего за датой наступления обязанности оплаты первого платежа.

2.5. В случае нарушения Дольщиком срока внесения оплаты денежных средств, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки оплаты, включая дату внесения денежных средств.

2.6. Сумма поступившего от Дольщика платежа погашает независимо от формулировки назначения платежа, прежде всего, издержки Застройщика по получению исполнения, затем - неустойку (пени), затем - проценты, а в оставшейся части - основную сумму долга.

2.7. Разница между размером денежных средств, полученных от Дольщика, и фактическими затратами на строительство объекта является вознаграждением за услуги оказанные Застройщиком.

2.8. Дольщик имеет право на досрочное внесение денежных средств.

3. Срок строительства и порядок передачи Квартиры Дольщику.

3.1. Проектный срок окончания строительства Жилого дома и получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – 2 квартал 2018 г. с возможным отступлением от указанного срока на 3 (три) месяца.

3.2. Срок передачи Квартиры Дольщику – в течение 3 (Трех) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

3.3. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока, указанного в п. 3.2 настоящего Договора, должен направить Дольщику сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче.

3.4. Дольщик в течение 14 (Четырнадцати) дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче обязан осмотреть Квартиру и принять ее по акту приема-передачи. В случае необоснованного уклонения Дольщика от подписания акта приема-передачи Квартиры в установленный настоящим пунктом Договора срок, Застройщик по истечении 14 дней с момента получения Дольщиком письменного уведомления о необходимости приемки Квартиры, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Дольщику. В этом случае с момента составления Застройщиком одностороннего акта, Квартира считается переданной Дольщику, в связи с чем на него переходит ответственность, связанная с риском случайной гибели или повреждения Квартиры, а также обязанность содержания квартиры и оплаты коммунальных платежей.

3.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет Застройщик.

3.6. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям. В случае несоответствия качества Квартиры указанным выше требованиям, Сторонами составляется акт о несоответствии качества Квартиры упомянутым документам, который подписывается уполномоченными представителями Сторон. На основании акта о несоответствии качества Квартиры Застройщик обязан в течение 30 (Тридцати) дней по выбору Дольщика либо безвозмездно устранить выявленные недостатки, либо соразмерно уменьшить цену Договора, либо возместить расходы Дольщика на

устранение выявленных недостатков. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры или не устранения выявленных недостатков в установленный Дольщиком разумный срок, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с действующим законодательством.

Срок устранения недостатков не считается сроком просрочки исполнения Застройщиком своих обязательств по своевременной передаче Квартиры Дольщику, а срок передачи Квартиры считается продленным на срок проведения процедуры урегулирования претензий, установленный Застройщиком.

3.7. Изменение предусмотренных настоящим Договором сроков строительства или передачи Квартиры Дольщику возможно только по соглашению Сторон, оформленному в письменном виде, на основании информации о невозможности завершения строительства Жилого дома в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4. Гарантии качества.

4.1. Качество Жилого дома и передаваемой в собственность Дольщика Квартиры должно соответствовать проектной документации, требованиям, установленным СНиП, иным правовым актам, градостроительным нормам и правилам, другим обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Дольщику, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.4. Дольщик либо иной собственник Квартиры, обнаруживший в течение гарантийного срока недостатки Квартиры, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), извещает об этом Застройщика в любое время в течение гарантийного срока.

Срок для устранения недостатков выявленных Дольщиком в течение гарантийного срока, и подтвержденных Застройщиком в результате осмотра Квартиры составляет 30 (Тридцать) дней, если иной срок не будет установлен Сторонами путем подписания письменного соглашения.

4.5. Застройщик настоящим подтверждает и гарантирует, что на момент подписания Договора объект долевого строительства, указанный в п.п. 1.1 настоящего Договора, свободен от всех имущественных обязательств или каких-либо претензий со стороны третьих лиц: права на него не заложены, в споре, под запретом, арестом не состоят, ограничения, обременения прав не зарегистрированы.

4.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что 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 ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

5. Права и обязанности Застройщика.

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. оказать Дольщику содействие в регистрации права собственности на Квартиру;

5.1.2. внести изменения и дополнения в проект Жилого дома;

5.1.3. при уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренного п. 3.4. настоящего Договора срок или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в п. 3.6. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. в течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора, совместно с Дольщиком, обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о проведении государственной регистрации Договора, представив при этом все необходимые документы;

5.2.2. использовать денежные средства, уплаченные Дольщиком, исключительно на строительство Жилого дома;

5.2.3. предоставлять Дольщику по его требованию для ознакомления:

- заключение государственной экспертизы проектной документации;
- проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

5.2.4. передать Квартиру Дольщику по акту приема-передачи;

5.2.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п.п.

7.1. Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены договора (п.п. 2.1. Договора), в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения с удержанием начисленных по настоящему договору пени и процентов. Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, Застройщик уплачивает Дольщику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Дольщику или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Дольщику или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Дольщиком является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере;

5.2.6. В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п.п. 7.2. Договора, Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора в судебном порядке, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Дольщику. Если Дольщиком является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

6. Права и обязанности Дольщика.

6.1. Дольщик вправе:

6.1.1. после уплаты всей Цены Договора уступить право требования по Договору в полном объеме третьему лицу (третьим лицам) с обязательным письменным уведомлением Застройщика в трехдневный срок о совершенной уступке права;

6.1.2. требовать у Застройщика для ознакомления:

- заключение государственной экспертизы проектной документации;
- проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения.

6.2. Дольщик обязан:

6.2.1. осуществлять финансирование строительства Жилого дома в порядке и сроки, установленные Договором;

6.2.2. в течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора совместно с Застройщиком обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о проведении государственной регистрации Договора, представив при этом все необходимые документы;

6.2.3. принять Квартиру в срок, установленный настоящим Договором;

6.2.4. после получения от Застройщика необходимых документов для регистрации права собственности, при условии подписания акта приема-передачи, в течении 10 (десяти) дней передать все необходимые документы для регистрации права собственности на Квартиру в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

6.2.5. с момента передачи Дольщику Квартиры по акту приема-передачи нести риск случайной гибели или повреждения имущества, осуществлять за свой счет эксплуатацию и ремонт Квартиры (в том числе капитальный). Дольщик обязан участвовать в несении общих расходов, связанных с текущим и техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего общего имущества Жилого дома и в содержании придомовой территории пропорционально общей площади приобретаемой Квартиры с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

7. Расторжение Договора.

7.1. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- нарушения сроков внесения Дольщиком очередных платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев;
- просрочки внесения очередного платежа более чем на два месяца.

7.2. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный

Договором срок передачи Квартиры на два месяца;
2) существенного нарушения требований к качеству Квартиры;
3) в иных установленных федеральным законом случаях.

7.3. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект не будет передан Дольщику;
2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в том числе существенного изменения размера Объекта;
3) в иных установленных федеральным законом случаях.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, направленном заказным письмом с описью вложения.

8. Обеспечение исполнения обязательств.

8.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика в порядке, предусмотренным ст. 12.1, 15.2 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».

8.2. В целях обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по строительству, сдаче в эксплуатацию Жилого дома и передаче Дольщику Квартиры, Застройщиком заключен Договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-107-1450/16 от 19 августа 2016 г. с Обществом с ограниченной ответственностью "Страховая компания "Респект" на общую стоимость Квартиры.

9. Дополнительные условия.

9.1. До государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, Дольщик не вправе производить перепланировку и (или) переустройство Квартиры.

9.2. Ответственность Сторон за нарушение условий Договора определяется настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменном виде, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.4. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Сообщение будет считаться исполненным надлежащим образом, если оно отправлено заказным письмом или доставлено курьером и передано под расписку соответствующему должностному лицу Стороны или в канцелярию соответствующей Стороны.

9.5. Дольщик при заключении настоящего Договора подтверждает, что Застройщик может осуществлять любые юридические и фактические действия, направленные на изменение границ и площади земельных участков с кадастровыми номерами: 59:01:0000000:82652 в том числе, путем их раздела, объединения, перераспределения, и настоящим Дольщик дает согласие на осуществление таких действий. Также при заключении настоящего Договора Дольщик дает согласие на установление обременений в виде сервитута в пользу третьих лиц для прокладки, эксплуатации инженерных сетей.

9.6. После завершения строительства, ввода Жилого дома в эксплуатацию и подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры уступка права требования по Договору не допускается.

9.7. В случае изменения у одной из Сторон Договора почтового адреса и иных реквизитов, указанных в Договоре, такая Сторона должна уведомить об этом другую Сторону в течение 3 (трех) дней с момента изменения. В случае не уведомления об изменении реквизитов в указанный срок Сторона, не направившая своевременно уведомление об изменении своих реквизитов, обязана возместить другой стороне все понесенные убытки.

Кроме того, в случае если вследствие такого не уведомления другая Сторона исполнила обязательство по старым реквизитам, такая Сторона считается надлежащим образом исполнившей обязательство.

9.8. Дольщик при заключении настоящего Договора подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. выдал согласие Застройщику на обработку, использование, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), распоряжение и передачу персональных данных Дольщика, а также совершения иных действий, предусмотренных действующим законодательством и/или порождающих юридические последствия в отношении персональных данных Дольщика.

Стороны определили и подтверждают, что в состав персональных данных Дольщика входят: дата и место рождения Дольщика, сведения о месте регистрации и проживания Дольщика, паспортные данные Дольщика и документ, удостоверяющий личность Дольщика, сведения и документ о семейном положении, о составе членов семьи Дольщика, документ, удостоверяющий личность членов семьи Дольщика, условия настоящего Договора и согласованный Дольщиком с Застройщиком способ оплаты по настоящему Договору, а также иные сведения и документы, требующиеся в целях исполнения настоящего Договора.

Согласие на обработку персональных данных, выданное Дольщиком Застройщику, вступает в действие с даты

подписания настоящего Договора и прекращает действие по истечении 3-х (Трех) лет с даты проведения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственной регистрации настоящего Договора и перехода к Дольщику права на Объект долевого строительства.

9.9. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, стороны несут в установленном порядке. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Квартиру Дольщик несет самостоятельно.

9.10. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. Адреса и банковские реквизиты сторон.

Застройщик:

ООО "СМУ №3 Сатурн-Р"

Юр. адрес: 614000, г. Пермь, ул. Куйбышева, 37

ИНН 5902824397 КПП 590201001

р\с 40702810349090113762

Пермское отделение №6984 ЗАПАДНО-УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО Сбербанк

к\с 30101810900000000603, БИК 045773603

Тел.: 238-55-20

По доверенности _____ Долгушина О.В.

Дольщик:
