

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ № ____/2017-К

г. Киров

_____ 2017 года

АО «Кировский ССК», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Лопатина Сергея Геннадьевича, действующего на основании доверенности от 01.08.2017 года, зарегистрированной в реестре за № 2-228, нотариусом Кировского нотариального округа Кировской области Коротковой Э.Г., с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется построить многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г.Киров, ул.Казанская, д.24, далее по тексту настоящего договора именуемый «Многоквартирный дом», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в п.2. настоящего договора и далее по тексту настоящего договора именуемый «Объект долевого строительства», Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.2. Проектная декларация размещена на официальном сайте www.kirovssk.ru.

1.3. Основные характеристики Многоквартирного дома:

Каркас здания индивидуальный, сборно-монолитный со сборными железобетонными колоннами, сборными пустотными плитами перекрытия. Сопряжение сборных элементов каркаса осуществляется путем омоноличивания узлов.

Фундамент здания – сплошная монолитная железобетонная плита.

Стены наружные – многослойные, с облицовкой навесным вентилируемым фасадом: несущий слой - кладка из камней КСЛ-ПР-25, 2-й слой – утеплитель, наружный слой – керамогранитные плиты. Колонны индивидуальные сборные ж/б. Диафрагмы жесткости – сборные железобетонные индивидуальные.

Перекрытия и покрытие сборные железобетонные безопалубочного формирования. Лестничные марши и площадки – сборные ж/б индивидуальные марши с полуплощадками.

Кровля – рулонная, двухслойный гидронизоляционный ковер. Технический чердак запроектирован теплый.

Пластиковое остекление оконных проемов с двойным стеклопакетом, 3 пассажирских лифта (по одному в каждой секции).

На отм. -4,300 запроектирована встроенно-пристроенная автостоянка и технические помещения (ИТП, насосная, ВРУ, вентиляционная камера).

Строительный объем здания 40874,12 куб.м, общая площадь здания 11831,09 кв.м, общая площадь квартир – 5441,59 кв.м, площадь встроенных помещений общественного назначения – 1016,86 кв.м, общая площадь подземной автостоянки – 1999,52 кв.м, площадь застройки 2077,0 кв.м, количество этажей 5-6-11, этажность – 4-5-10, количество подземных этажей - 1, количество секций – 3 шт.

Класс энергоэффективности - нормальный

Сейсмичность района работ менее 6 баллов

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору является следующее жилое помещение - квартира № _____ (строительный номер) в Многоквартирном доме:

Этап строительства _____

Номер секции (подъезда) _____

Этаж _____ (_____)

Общая площадь _____ кв.м

Приведенная площадь _____ кв.м (сумма общей площади квартиры и лоджии (с коэф.))

Количество комнат _____ (_____)

Площадь жилых комнат _____ кв.м

Помещения вспомогательного использования:

Кухня-ниша (зона кухни) _____ кв.м

Сан.узел _____ кв.м

Коридор _____ кв.м

Лоджия 4,74 кв.м (2,37 кв.м (с коэф.))

Объект долевого строительства отмечен цветным маркером на плане-схеме этажа Многоквартирного дома (Приложение № 1 к настоящему договору)

- 2.2. Для оплаты Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по настоящему договору, применяется приведенная площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя общую площадь квартиры и площадь лоджии (с коэф.). Коэффициенты для расчета площади лоджии, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения установлены Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр.
- 2.3. Приведенная площадь Объекта долевого строительства, уточняется после проведения замеров кадастровым инженером, с перерасчетом цены настоящего договора. При расхождении приведенной площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 2.1. настоящего договора, с общей площадью Объекта долевого строительства и лоджии (с коэф.), определенной по результатам замеров кадастровым инженером, Стороны производят окончательный взаиморасчет. Возврат за переплаченные метры производится по стоимости 1 кв.м приведенной площади Объекта долевого строительства, установленной в п.3.1. настоящего договора, доплата за неоплаченные метры производится по цене, действующей на момент фактического платежа.
- 2.4. Согласно СНиП 2.08.01-89* ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ: балконы – выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка, служащая для отдыха в летнее время, лоджия – перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты. На балконы, лоджии не распространяются требования по теплозащите и влагозащите. Выходы на балконы и лоджии являются аварийными выходами по требованиям пожарной безопасности. Согласно СНиП 31-01-2003 балконы и лоджии могут быть остеклены.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

- 3.1. На момент заключения настоящего договора цена договора определена сторонами в размере _____ (_____) рублей из расчета _____ (_____) рублей за 1 кв.м проектной площади Объекта долевого строительства.
- 3.2. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора Участник долевого строительства вносит в кассу Застройщика денежные средства в сумме _____ (_____) рублей.
- 3.3. В случае нарушения Участником долевого строительства срока, определенного п.3.2. настоящего договора. Участник долевого строительства обязан уплатить неустойку в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 3.4. Работы по остеклению лоджий производятся только Застройщиком (собственными силами, либо силами привлеченных Застройщиком организаций). Стоимость работ по остеклению лоджии и материалов для нее определяется на момент выполнения работ, не входит в цену настоящего договора и оплачивается Участником долевого строительства дополнительно в течение 20 (двадцати) дней с момента сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 3.5. Комплекс кадастровых работ по постановке Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет производятся Застройщиком (собственными силами, либо силами привлеченных Застройщиком кадастровых инженеров). Стоимость указанных работ по постановке Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет будет определена на момент выполнения работ и составит не более 2 000 (две тысячи) рублей. Стоимость кадастровых работ не входит в цену настоящего договора, оплачивается Участником долевого строительства дополнительно в течение 20 (двадцати) дней с момента сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. Результатом комплекса кадастровых работ, произведенных Застройщиком, является кадастровый паспорт на Объект долевого строительства, который передается Участнику долевого строительства после оплаты Участником долевого строительства выполненных кадастровых работ.
- 3.6. Факт оплаты Участником долевого строительства цены договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении или приходными ордерами (иными документами), выданными Участнику долевого строительства при внесении денежных средств в кассу Застройщика. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет или дата выдачи приходного ордера (иного) документа, подтверждающего внесение денежных средств в кассу.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Участник долевого строительства обязуется:

- 4.1.1. В течение трех дней с момента подписания настоящего договора, совместно с Застройщиком, предоставить настоящий договор на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области;

- 4.1.2. Своевременно уплатить цену договора, остекление холодной лоджии, кадастровые работы по постановке Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет;
- 4.1.3. Не использовать Объект долевого строительства до его передачи Застройщиком;
- 4.1.4. Не производить перепланировку и конструктивные изменения инженерных коммуникаций Объекта долевого строительства без согласования с Застройщиком; согласование перепланировки не возможно с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и до получения Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства;
- 4.1.5. Приступить к принятию Объекта долевого строительства под отделку в семидневный срок с момента получения от Застройщика сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома по передаточному акту о передаче под отделку при условии оплаты остекления лоджии, кадастровых работ по постановке Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет;
- 4.1.6. В течение семи дней с момента подписания договора о передаче Объекта в собственность предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации по Кировской области все необходимые документы для оформления права собственности на Объект долевого строительства.
- 4.2. Застройщик обязуется:
 - 4.2.1. В течение трех дней с момента подписания настоящего договора, совместно с Участником долевого строительства, предоставить настоящий договор на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области;
 - 4.2.2. Использовать привлекаемые денежные средства Участника долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства.
 - 4.2.3. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту под отделочные работы с черновой отделкой, включающей в себя:
 - Полы: выравнивающий слой из цементно-песчаного раствора (за исключением лоджий, балконов); с устройством гидроизоляции в санузлах; без устройства покрытия пола (без линолеума, без ламината, без деревянного покрытия и т.п.);
 - Стены: без шпаклевки, без оклейки обоями, без окраски;
 - Окна: из профиля ПВХ с тройным остеклением, без устройства откосов, без установки подоконных досок;
 - Типовая входная металлическая дверь, без устройства откосов, без установки межкомнатных дверей;
 - Водоснабжение: устройство стояков горячего и холодного водоснабжения, канализации, с установкой индивидуальных приборов учета воды, без разводки к сантехническим приборам, без установки сантехнического оборудования и без полотенцесушителя;
 - Электроснабжение: с установкой индивидуального прибора учета электроэнергии, установкой распределительного щитка электроэнергии в квартире, без устройства внутренней разводки электроснабжения, без розеток, выключателей, без установки осветительных приборов, без электроплиты и без розетки для ее подключения.
 - 4.2.4. Чистовая отделка и установка сантехнического и электротехнического оборудования, электропроводка по квартире, отделка керамической плиткой и т.п. производится Участника долевого строительства самостоятельно за свой счет, в цену, установленную настоящим договором, не входит.
- 4.3. При производстве отделочных работ Участник долевого строительства не в праве производить увеличение общей площади Объекта долевого строительства за счет присоединения холодной лоджии (балкона), так как это может повлечь нарушение теплового контура здания.
- 4.4. Участник долевого строительства не в праве изменять конфигурацию остекления холодной лоджии, утеплять холодную лоджию, а так же устанавливать кондиционер на фасад Многоквартирного дома, так как ухудшение внешнего вида фасада Многоквартирного дома является нарушением авторских прав организации, проектирующей Многоквартирный дом.
- 4.5. Участник долевого строительства не в праве производить демонтаж радиаторов в квартире, так как данные работы являются переустройством и связаны с вмешательством в работу общедомовых инженерных сетей, являющихся общим имуществом будущих собственников дома.
- 4.6. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после оплаты Объекта долевого строительства в полном объеме по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, с момента государственной регистрации.
- 4.7. Расходы по оформлению и регистрации настоящего договора и регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в том числе возмещение расходов Застройщика по производству кадастровых работ по постановке Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет, несет Участник долевого строительства.

- 4.8. Бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе коммунальные платежи, с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома до регистрации права собственности на Объект долевого строительства и далее несет Участник долевого строительства.

5. СРОК СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ, СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Срок окончания строительства Многоквартирного дома – 2 квартал 2018 года.
Просрочка сдачи Объекта долевого строительства на один квартал считается надлежащим исполнением условий договора и не влечет за собой начисление штрафных санкций.
Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств.
- 5.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по подписываемому сторонами договору о передаче Объекта в собственность не позднее шести месяцев с момента получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, при условии оплаты стоимости Объекта долевого строительства согласно раздела 3 настоящего договора в полном объеме.

6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК.

- 6.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства, качество которых соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 6.2. Гарантийный срок для Объектов долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав таких объектов долевого строительства, составляет 5 лет со дня передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объектов долевого строительства, составляет 3 года со дня передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 6.3. 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 Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

- 7.1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом.
- 7.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика, путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования, в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

- 8.1. Настоящий договор вступает в силу в момент его заключения и действует до выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.
- 8.2. Расторжение настоящего договора производится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 8.3. В случае расторжения договора, возврат Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет стоимости Объектов долевого строительства, производится в сроки, установленные ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

- 8.4. В случае расторжения настоящего договора по вине, либо по инициативе Участника долевого строительства, возврат Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет стоимости Объектов долевого строительства, производится за вычетом неустойки 10 %.
- 8.5. При расторжении настоящего договора, в случае если Объект долевого строительства передан Участнику долевого строительства под отделочные работы, Участник долевого строительства обязан в срок не позднее 10 (десяти) дней с даты расторжения договора возвратить Объект долевого строительства Застройщику по подписываемому сторонами акту, в таком же качественном состоянии, которое было на момент принятия квартиры, а так же полностью освободить квартиру от личных вещей, строительного и бытового мусора. В случае производства Участником долевого строительства неотделимых улучшений Объекта долевого строительства, стоимость таких изменений возмещению не подлежит. В случае несвоевременного освобождения или отказа в освобождении Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства оплачивает штраф в размере 1000 рублей за каждый день после определенной настоящим пунктом договора даты.
- 8.6. За нарушение обязательств, взятых по настоящему договору, Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Участник долевого строительства безусловно соглашается с преимущественным правом АО «Кировский ССК», либо аффилированных к нему компаний и лиц, на уступку Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору.
- 9.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами договора о передаче объекта долевого строительства с письменного согласия Застройщика.
- 9.3. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проект строительства, в разрешительную документацию по Многоквартирному дому, изменение характеристик земельного участка под Многоквартирным домом и другие действия Застройщика, необходимые в рамках внесения изменений в проект строительства, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 9.4. Подписывая настоящий договор, стороны соглашаются, что объекты инженерно-технического обеспечения (сети водо-, тепло-, энергоснабжения, сети канализации, ливневода и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации дома), находящиеся внутри земельного участка под Многоквартирным домом, не являются общим имуществом и будут принадлежать на праве собственности лицу, которое финансирует их строительство. Застройщик со своей стороны обязуется не расходовать денежные средства, внесенные Участником долевого строительства по данному договору на строительство, реконструкцию в границах земельного участка под Многоквартирным домом, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома, а также не расходовать денежные средства, внесенные Участником долевого строительства на внесение платы за подключение (технологическое присоединение) к Многоквартирному дому.
- 9.5. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных. В связи с этим настоящий договор является письменным согласием Участника долевого строительства на обработку своих персональных данных, а так же на передачу Застройщиком персональных данных в управляющую компанию, в рамках законодательства РФ уполномоченную на обслуживание Многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию. Обработка персональных данных Участника долевого строительства может осуществляться только в целях исполнения настоящего договора, а так же в целях управления Многоквартирным домом уполномоченной управляющей компанией.
- 9.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, будут по возможности решаться путем переговоров между сторонами. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, в том числе по взысканию задолженности Участника долевого строительства перед Застройщиком, стороны передают их на рассмотрение мировому судье или в суд общей юрисдикции по месту нахождения Объекта долевого строительства.
- 9.7. На момент подписания настоящего договора он представляет собой печатный текст, не содержащий каких-либо исправлений, в т.ч. подчисток, зачеркиваний, надписей, исправлений, сделанных с помощью корректирующей жидкости.
- 9.8. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они оформлены в письменном виде, и подписаны обеими сторонами настоящего договора.

9.9. Настоящий договор составлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Застройщика, 1 экземпляр в регистрирующий орган, 1 экземпляр Участнику долевого строительства, 1 экземпляр для страховой компании.

9.10. Приложение:

1. Приложение № 1 - план-схема этажа Многоквартирного дома, с отмеченным Объектом долевого строительства.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: АО «Кировский ССК»

629008, Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Салехард, ул.Свердлова, д.43А,

ИНН 4345146992 КПП 891450001 ОГРН 1064345114096

р/с 40702810327020103588 в Кировском отделении № 8612 ПАО «Сбербанк России» г.Киров

К/с 30101810500000000609 БИК 043304609

С.Г.Лопатин

Участник долевого строительства:

_____ года рождения

Место рождения: _____

Паспорт _____ выдан _____

Код подразделения _____

Адрес регистрации: _____

Тел. _____
