

Договор №
участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 9
по ул. Петрова города Чебоксары

Город Чебоксары

« » _____ 2017

Участники строительства:

Акционерное общество «Городское управление капитального строительства», в лице директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

И _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Статья 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в установленный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект: «Многэтажный жилой дом», адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика, город Чебоксары, улица Петрова и, после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства объект недвижимости в этаже, общей проектной площадью, ориентировочно определенной на момент заключения договора в размере кв.м. (в т.ч. площадь лоджий и балконов оплачивается с учетом коэффициента равного 0,5), именуемый в дальнейшем - «Объект».

1.2. Расположение «Объекта» указано в техническом описании создаваемого объекта, которое прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №1).

Номер и площадь «Объекта» по данным МУП «БТИ» будут уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого участия и получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

1.3. Строительство «Объекта» ведется на основании:

1.3.1. Разрешения на строительство №21-01-261-2015 от 25 декабря 2015 г., выданное МУП «ГУКС» Администрацией города Чебоксары.

1.3.2. Права аренды земельного участка общей площадью 1 522 кв.м. кадастровый номер: 21:01:020501:67, предоставлен Застройщику на основании Договора аренды земельного участка от 15.04.2015, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.04.2015 года сделана запись регистрации №21-21/001-21/01/05/2015-418.

1.3.3. Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-0001/2016 от «14» января 2016 года (далее – Страховщик).

1.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что к моменту заключения настоящего Договора «Объект» не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

1.5. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 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» (далее ФЗ «Об участии в долевом строительстве»).

1.6. На момент передачи «Участнику долевого строительства» «Объект» должен соответствовать следующим условиям; черновая отделка - штукатурка стен, цементная стяжка полов, электрическая проводка, выполненная в соответствии с проектом, сантехническая трубная разводка (без установки сантехприборов и электрической плиты), счетчики электричества, холодной и горячей воды, отопительные приборы, счетчики учета тепла, коллекторы, установка входной двери, установка окон, остекление лоджий, без установки домофона, без поквартирной прокладки кабельного телевидения и телефонизации жилого дома.

Статья 2. Обязанности Застройщика

Застройщик обязуется:

2.1. Осуществить строительство Объекта долевого строительства за счет средств Участников долевого строительства согласно проектно-сметной документации.

2.2. Завершить строительство Объекта долевого строительства в срок ориентировочно III квартал 2018 г. включительно. В случае, если строительство указанного дома не может быть завершено в указанный срок, направить Участнику долевого строительства письменное уведомление заказным письмом с описью вложения с предложением об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи «Застройщиком» объекта долевого строительства считается согласованным Сторонами при отсутствии письменного возражения Участников долевого строительства в течение 3 дней с момента вручения уведомления, либо по истечении 10 календарных дней с даты отправки такого уведомления, определяемого по почтовому штампу.

2.3. Застраховать гражданскую ответственность «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче «Объекта» перед Участником долевого строительства.

2.4. Принимать от Участника долевого строительства денежные средства в счет оплаты долевого участия и в установленном настоящим договором порядке.

2.5. После завершения строительства:

2.5.1. В месячный срок уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства, сообщив при этом:

- фактическую площадь Объекта долевого строительства, на основании данных технической инвентаризации, представленных МУП «БТИ»;
- окончательную стоимость Объекта долевого строительства, уточненную по фактической площади.

2.6. В месячный срок после получения уведомления о завершении строительства, произвести с Участником долевого строительства окончательный расчет.

2.7. В двухмесячный срок, после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и Завершения окончательных расчетов с Участником долевого строительства подготовить и передать Участнику долевого строительства «Объект долевого строительства (акт приема - передачи, справку о полной оплате) и в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике пакет документов, необходимых для оформления прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

2.8. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства.

2.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

2.10. Определить управляющую компанию, которая будет содержать и обслуживать законченный строительством Дом в период с момента ввода его в эксплуатацию, и передать ей на обслуживание и содержание Дом в целом и Объект долевого строительства в частности, заключив для этого все необходимые договоры.

Статья 3. Обязанности Участника долевого строительства

Участник долевого строительства обязуется:

3.1. Оплатить строительство «Объекта» в соответствии с условиями настоящего договора денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет или внесения в кассу

«Застройщика» в сумме, порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором или иным, предусмотренным законом способом.

3.2. Возместить до момента оформления Акта приема-передачи готового Объекта долевого строительства, Застройщику стоимость: электрических счетчиков, счетчиков учета тепла, счетчиков холодной и горячей воды, коллекторов, терморегуляторов.

3.3. Нести расходы по содержанию и обслуживанию «Объекта долевого строительства» и доли в праве собственности на общее имущество жилого дома, с момента подписания разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Со дня передачи «Застройщиком» по Акту приема –передачи Объекта, «Участник долевого строительства» обязуется оплачивать квартирную плату и плату за коммунальные услуги (водоснабжение, электрическую энергию и другие условия) по утвержденным в установленном порядке тарифам по представленным эксплуатирующей организацией счетам.

3.4. Нести расходы по оплате изготовления технического паспорта на «Объект» в МУП «БТИ» г.Чебоксары, государственной регистрации права собственности на «Объект» в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

3.5. Принять объект долевого строительства в течение 14 (Четырнадцать) рабочих дней со дня получения уведомления о вводе Дома в эксплуатацию по Акту приема-передачи. При этом, с даты отправления или вручения уведомления Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи « Объекта» Участнику долевого строительства с указанного времени.

Стороны установили, что надлежащим уведомлением Участника долевого строительства будет считаться дата получения последним заказного письма с уведомлением от Застройщика, но в любом случае дата не позднее 15 календарных дней с даты отправки письма, определяемая первой датой почтового отправления, проставленной почтовой службой.

3.6. Оформить право собственности на «Объект» в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике в течение 1 месяца со дня его передачи «Застройщиком» по акту приема - передачи.

3.7. Не производить самостоятельно перепланировку «Объекта» до регистрации права собственности на «Объект» в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

3.8. При изменении адреса и иных личных данных, указанных в настоящем договоре, в трехдневный срок уведомить об этом Застройщика с сообщением ему новых адресных данных. При несоблюдении данного условия вся корреспонденция, направленная Застройщиком по реквизитам, указанным в статье 10 настоящего Договора, считается полученной адресатом.

3.9. Участник долевого строительства с даты подписания настоящего Договора выражает свое согласие и разрешает Застройщику в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 N152-ФЗ «О персональных данных» обрабатывать свои персональные данные (фамилия, имя, отчество, год, дата, месяц, место рождения, адрес места жительства и регистрации, номер паспорта и сведения о дате выдачи паспорта и выдавшем его органе, домашний, рабочий и мобильный телефоны), включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу на территории Российской Федерации), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных в целях, связанных с исполнением настоящего Договора.

3.10. Участник долевого строительства имеет право на получение сведений о наличии своих персональных данных у Застройщика; на ознакомление со своими персональными данными (за исключением случаев указанных в п.5 ст.14 ФЗ от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных»); потребовать от Застройщика уточнения своих персональных данных, блокирования или уничтожения своих персональных данных в случае, если персональные данные являются неполными, устаревшими, недостоверными, незаконно полученными или не соответствуют цели обработки; принимать предусмотренные законодательством меры по защите своих прав. Данное Участником согласие на обработку его персональных данных является бессрочным и может быть

отозвано посредством направления Участником письменного заявления на почтовый адрес Застройщика: 428000 гор. Чебоксары, пр. Ленина 7 «б».

Статья 4. Стоимость предмета договора

4.1. Стоимость Объекта долевого участия определяется «Застройщиком» в сумме _____ рублей (денежная стоимость) на момент заключения договора.

В цену договора входит сумма денежных средств, подлежащая оплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта (в том числе строительство сетей инженерного технического оборудования для подключения их в городские сети, долевое участие в строительстве инженерных сетей, техническое подключение к городским сетям).

4.1.1. Оплата производится согласно следующему графику:

- в течении _ дней с момента регистрации договора в органах Росреестра;

4.1.2. В сумму настоящего договора долевого участия не входит стоимость: электрических счетчиков, электрической плиты, счетчиков учета тепла, счетчиков холодной и горячей воды, коллекторов, терморегуляторов и оплачивается Участником долевого строительства согласно п.3.2 дополнительно.

4.2. Стороны установили и согласовали, что Застройщик в процессе строительства, в случае изменения после даты заключения настоящего договора цен на энергоресурсы, а также изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, утверждаемых министерством градостроительства и развития общественной инфраструктуры Чувашской Республики, после заключения договора, вправе изменить стоимость Объекта, как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения, предварительно письменно уведомив об этом Участника заказным письмом с уведомлением о вручении с описью вложения не ранее, чем за 30 календарных дней до даты такого изменения. Изменение стоимости одного квадратного метра Объекта распространяется на неоплаченную площадь Объекта.

4.3. Окончательный расчет по настоящему договору между Застройщиком и Участником долевого строительства производится по результатам обмера МУП «БТИ» (либо иной специализированной организации), в т.ч. балконы и лоджии оплачиваются с учетом понижающего коэффициента 0,5.

4.4. В случае если фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется больше проектной, то Участник долевого строительства производит доплату Застройщику за дополнительную площадь, исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, сложившейся на момент последнего платежа Участниками долевого строительства, в семидневный срок с момента письменного уведомления Участника долевого строительства Застройщиком.

В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства, Застройщик производит возврат Участнику долевого строительства за излишне оплаченную площадь, исходя из стоимости 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, сложившейся на момент последнего платежа Участниками долевого строительства, либо по стоимости утраченного помещения.

4.5. Окончательные взаиморасчеты по договору, в том числе и по пунктам 3.2, 3.3, 4.4. настоящего договора производятся сторонами до подписания акта приема-передачи Объекта от Застройщика к Участнику долевого строительства.

4.6. Стороны также установили, что Застройщик вправе до момента полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства и установленного оборудования удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи до исполнения последним своих обязательств в полном объеме.

Статья 5. Ответственность сторон, условия расторжения договора

5.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается страхованием

гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения в порядке, установленном статьей 15.2. ФЗ «Об участии в долевом строительстве» и настоящим договором.

5.2. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства застрахована Страховщиком - Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660) на условиях Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-0001/2016 от 14.01.2016 г.

5.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика с момента государственной регистрации настоящего договора, строящийся жилой дом и право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство дома, находятся в залоге у Участника долевого строительства.

5.4. В случае нарушения Застройщиком срока, указанного в п.2.7. настоящего Договора, Застройщик по требованию Участника долевого строительства выплачивает неустойку (пени) в размере и в порядке, установленном действующим Федеральным законодательством РФ.

5.5. Застройщик, в случае расторжения договора «Участником долевого строительства» по основаниям, предусмотренным ч.1 ст.9 ФЗ от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в течение 20 рабочих дней со дня расторжения договора возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

5.6. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством при существенном нарушении Застройщиком условий договора:

-при существенном отклонении расчетной площади Объекта от проектной расчетной площади свыше 15%;

-при неисполнении обязательства Застройщика по передаче Объекта в установленный срок в отсутствии письменного либо иного уведомления Участника долевого строительства об изменении срока передачи;

-при существенном нарушении качества Объекта, то есть наличие недостатков, которые делают Объект непригодным для проживания.

5.7. В случае нарушения Участником долевого строительства Графика внесения платежей по настоящему договору, Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора. Нарушением срока внесения платежа является несоблюдение Участником долевого строительства сроков внесения платежей свыше 5 дней от истечения установленных договором или соответствующим уведомлением сроков. «Застройщик» в праве расторгнуть договор в одностороннем порядке по истечении 30 дней с даты письменного уведомления направленного по адресу, указанному Участником долевого строительства.

5.8. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа, Участник долевого строительства 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.

5.9. В случае расторжения настоящего договора в одностороннем порядке по инициативе Застройщика, по вине Участника долевого строительства, в связи с нарушением срока внесения платежей, последний уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей.

5.10. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня получения другой стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

Стороны установили, что надлежащим уведомлением Участника долевого строительства будет считаться дата получения последним заказного письма с уведомлением от Застройщика, но в любом случае дата не позднее 15 календарных дней с даты отправки письма, определяемая первой датой почтового отправления, проставленной почтовой службой.

5.11. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора в отсутствие нарушения «Застройщиком» своих обязательств по договору Застройщик возвращает внесенные денежные средства по истечении 3 (трех) месяцев с даты расторжения договора. Указанные денежные средства возвращаются без индексации и без уплаты процентов.

Статья 6. Гарантии качества

6.1. До завершения строительства и подписания Участником долевого строительства Акта приема - передачи квартиры, Участник долевого строительства не имеет права привлекать других лиц (Подрядчиков) для выполнения отделочных и других работ, а также самостоятельно осуществлять какие-либо строительные и/или отделочные работы, устанавливать свою входную дверь на Объекте.

6.2. В случае производства Участником долевого строительства лично или по его поручению третьими лицами каких-либо работ и/или установки какого-либо своего оборудования (в т.ч. и входной двери) на Объекте до подписания Акта приема-передачи Объекта, Объект долевого строительства лишается гарантийных обязательств со стороны Застройщика и Участник долевого строительства не вправе в последующем предъявлять Застройщику каких-либо претензий по качеству переданного Объекта в целом.

6.3. Отклонения от качества по вине Застройщика устраняются им за свой счет в сроки не более чем 45 рабочих дней со дня предъявления претензии Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока, после составления 2-стороннего акта.

6.4. Застройщик устанавливает гарантийный срок Объекта долевого строительства (при условии правильной эксплуатации) с соблюдением требований технических и градостроительных регламентов, надлежащего ремонта объекта долевого строительства, произведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными третьими лицами), начиная с даты ввода Дома в эксплуатацию:

- несущие конструкции: фундаменты, стены наружные, внутренние, плиты перекрытия, кровля и т.д. - 5 лет;
- оконные блоки, дверные блоки, балконные рамы, фурнитура дверных и оконных блоков - 1 год;
- э/проводка - 3 года;
- счетчики учета холодной и горячей воды, электроэнергии, оборудование, пожарные извещатели согласно паспорта изделия (или оборудования) поставщика (или продавца) данного оборудования или изделия – 1 год;
- система водоснабжения, канализации и отопления - 3 года;

6.5. «Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Объекта», обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого «Объекта» или его частей, нарушения требований технических регламентов и проектно-сметной документации, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными третьими лицами.

6.6. «Застройщик» не несет ответственности за недостатки «Объекта» связанные с естественным осадочными явлениями, влияющими на конструктив здания (появление волосяных трещин в цементно-песчаной стяжке, на штукатурке стен, заделках панельных швов).

6.7. «Застройщик» не несет ответственности за недостатки «Объекта», возникшие в результате внесения изменений в конструктивно-планировочные решения «Участником долевого строительства» в процессе ремонта и эксплуатации «Объекта».

Статья 7. Уступка прав требования по договору.

7.1. Участники долевого строительства могут уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу после уплаты им цены договора или с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» при условии письменного согласия Застройщика.

7.2. Уступка прав требования допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема – передачи.

7.3. В случае уступки права требования «Объекта» Участником долевого строительства уплачивает или удерживается «Застройщиком» из ранее оплаченной суммы, денежная сумма в размере 10 000 (десять тысяч) рублей

Статья 8. Споры

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений и прочих обстоятельств непреодолимой силы, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора. Срок исполнения обязательств по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.2. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия, спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

8.3. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течении 20 дней с момента поступления рассматриваются документы, поступившие в письменном виде.

9. Действие договора. Изменение условий договора.

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до фактического исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему договору а также обязательств Сторон, предусмотренных законодательством РФ, регулирующим участие в долевом строительстве.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами. Приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Стороны при подписании настоящего договора взаимно засвидетельствовали свои заявления о том, что на момент его подписания они являются дееспособными и правоспособными, также Участник не лишен судом дееспособности, не состоит под попечительством или опекой, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора, не находится в состоянии алкогольного, токсического или наркотического опьянения, не находится под влиянием обмана, насилия, угрозы, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

Настоящий договор составлен и подписан в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр передается-Застройщику, один экземпляр - Участникам долевого строительства, второй-Застройщику, третий экземпляр - в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, 4 экземпляр- в страховую компанию

10. Юридические адреса сторон.

«Застройщик» - АО «ГУКС» ИНН 2130172822, 428000, г. Чебоксары, пр. Ленина, д. 7Б,
р/с 40702810100000015955 АКБ «Чувашкредитпромбанк»ПАО г. Чебоксары, КПП
213001001,БИК 049706725, К/С 30101810200000000725.

«Участник долевого строительства»-