

ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

г. Кемерово

«--» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мера-Строительная Компания», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, с одной стороны и _____, именуемый(-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Участник долевого строительства в соответствии с настоящим Договором принимает на себя обязательство осуществлять частичное финансирование строительства ___ - ти этажного жилого дома №__ с подземной парковкой по улице Дружбы в Заводском районе г. Кемерово, расположенного на земельном участке с кадастровым номером _____ (далее – многоквартирный дом), а Застройщик обязуется собственными и (или) привлеченными силами построить указанный многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и после завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность жилое помещение – **квартиру №__ на __ этаже, общей проектной площадью __ кв. м.** (см. Приложение №1) (далее – квартира).

1.1.2. Основные характеристики многоквартирного дома – ___ - этажный многоквартирный жилой дом с подземной парковкой, количество этажей в здании – ___, в том числе: подземный – ___, общая площадь жилого дома - _____ кв. м., материал наружных стен - кирпич (керамические блоки КМ-р 250х120х140/2,1НФ/125/1,2/35/ГОСТ 530-2012) толщиной 250 мм., материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетонный каркас, класс энергоэффективности – «В», класс сейсмостойкости – 6.

Квартира, передаваемая Участнику долевого строительства, является трансформируемой, то есть с возможностью изменения числа жилых комнат в квартире, изменения количества, размеров, взаимосвязей местоположения функциональных зон, появления новых функциональных зон, изменения размеров и взаимосвязей помещений в соответствии с изготовленным за счет Участника долевого строительства проектом перепланировки квартиры, соответствующим требованиям законодательства.

Лоджии, веранды, балконы, террасы в жилом помещении отсутствуют.

1.1.3. В общей долевой собственности участников долевого строительства будут находиться помещения общего пользования, то есть помещения, не являющиеся частью квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, помещения в которых расположено оборудование и системы инженерного обеспечения здания, вентиляторы, электроощитовые, водомерный узел, земельный участок, на котором расположен дом с элементами озеленения и благоустройства. Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность. Фактическая доля будет определена после изготовления технического паспорта здания.

1.1.4. Квартира передается Участнику долевого строительства без отделки (под самоотделку свободной планировки) с выполненными следующими видами работ:

- монтаж стояков внутренних инженерных систем (водопровод (медь), канализация, аварийный слив) с установкой кранов на отводах холодной и горячей воды без разводки по квартире
- выполнение разуклонки в технических нишах
- замоноличивание отверстий в перекрытиях в местах прохода стояков, технологических отверстий с выравниванием
- установка заглушки на отводы канализационных стояков
- монтаж системы отопления с внутриквартирной разводкой
- установка пластиковых оконных блоков с остеклением, без устройства подоконников и внутренних откосов
- устройство оконных сливов
- установка входной металлической двери с установкой замка, дверной ручки
- электрический щиток этажный с вводным автоматом и счетчиком
- устройство вентиляционных каналов
- устройство стяжки пола
- ввод оптоволоконного кабеля в дом с технической возможностью подключения квартиры.
- установка водо-счетчиков холодной/горячей воды. Подключение счетчиков, их опломбирование, а также снятие исходных показаний осуществляется Участником долевого строительства в управляющей компании.

1.1.5. В подъездах многоквартирного дома Застройщик обязуется выполнить следующие виды работ:

- пол из керамогранита;
- установка дверей в общих помещениях после окончания специальных и отделочных работ в квартирах;
- штукатурка и окраска стен после окончания специальных и отделочных работ в квартирах;
- установка лифтовых кабин. Начало эксплуатации лифтовых кабин – после окончания специальных и отделочных работ в квартирах;
- установка металлической входной двери в подъезд;

- установка домофона на входной двери в подъезд.
- устройство системы видеонаблюдения в местах общего пользования.

1.1.6. Допустимые отклонения передаваемого жилого помещения:

1) Отклонения плоскостей и линий их пересечения от вертикали на всю высоту конструкции:

- для стен, возведённых в неподвижных опалубках и для колонн, поддерживающих монолитные перекрытия – 15 мм.

2) Отклонения горизонтальных плоскостей от горизонтали:

- на 1м плоскости в любом направлении – 5мм;

- на всю плоскость выверяемого участка – 20мм;

- местные отклонения верхней поверхности бетона от проектной при проверке рейкой длиной 2м (кроме опорных поверхностей) – 8мм;

- отклонения в длине или пролёте элементов – 20мм;

- отклонения в размерах поперечного сечения элементов при высоте более 2м – 9мм + 25мм.

- отклонения от соосности вертикальных конструкций – 15мм.

1.1.7. В отдельных случаях элементы работ по строительству квартиры могут не соответствовать требованиям СНиП и ГОСТ. Данные несоответствия в случае, если они не препятствуют использованию объекта долевого строительства по целевому назначению (проживанию), недостатками (дефектами) по смыслу настоящего договора сторонами не признаются. Проектирование и строительство многоквартирного дома, в том числе всех входящих в него помещений, осуществляется согласно Федеральному закону от 30.12.2009 № 384ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Все иные СНиП и ГОСТ, не входящие в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521, не являются обязательными и не применяются в рамках проектирования и строительства Дома, в том числе всех входящих в него помещений.

1.2. Указанный в пункте 1.1.4. настоящего Договора перечень работ является исчерпывающим. Квартира передается Участнику долевого строительства без внутренних перегородок.

1.3. Объем финансирования строительства Участником долевого строительства составляет _____ (_____) рублей, что соответствует стоимости строительства Квартиры. Указанный в настоящем пункте объем финансирования включает в себя сумму возмещения затрат Застройщика на строительство квартиры, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, иные расходы Застройщика, связанные со строительством многоквартирного дома, в состав которого входит квартира, а так же сумма оплаты услуг (вознаграждение) Застройщика в размере 10 (десяти) % от общей стоимости настоящего договора.

1.3.1. В случае если фактическая общая площадь объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, после технической инвентаризации увеличивается или уменьшается относительно площади, указанной в настоящем Договоре согласно проектной документации, на 3 (три) % и менее, то такое отклонение фактической площади объекта долевого строительства от проектной не является отступлением от условий настоящего Договора, ухудшающим качество объекта, не делает его непригодным для предусмотренного Договором использования, а цена объекта перерасчету не подлежит. В случае отклонения фактической площади объекта от площади, указанной в настоящем Договоре, согласно проектной документации, более чем на 3 (три) % в сторону увеличения или уменьшения, то производится пропорциональное увеличение или уменьшение цены договора для окончательного взаиморасчета между сторонами настоящего Договора.

1.4. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиры в собственность в течение 180 (ста восьмидесяти) дней после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных разделом 2.

1.5. Застройщик обязуется обеспечить сдачу в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее _____ года.

1.6. С момента государственной регистрации настоящего договора право собственности на земельный участок общей площадью _____ кв. м. с кадастровым номером _____, предоставленный под многоквартирную жилую застройку находится в залоге у участника долевого строительства в счет обеспечения исполнения обязательства застройщика. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, в соответствии с частью 4 статьи 3 Федерального закона 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».

1.7. Застройка участка по адресу: Кемеровская область, город Кемерово, Заводский район, ул. Дружбы, с кадастровым номером _____, осуществляется на основании следующих документов:

- разрешения на строительство № _____ от _____ года, выданного Администрацией г. Кемерово;
- Договора купли - продажи земельного участка № _____

2. ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ

2.1. Участник долевого строительства вносит денежные средства на строительство объекта в объеме, предусмотренном п. 1.3. настоящего Договора.

2.2. Расчеты по договору:

----- рублей	до ----- года.
--------------	----------------

2.3. Цена настоящего Договора может быть изменена только по взаимному соглашению Сторон в случае удорожания/удешевления строительства путем оформления дополнительного соглашения к настоящему Договору с указанием конкретных объектов, цены на которые Стороны изменяют. В иных случаях цена настоящего Договора изменению не подлежит.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. За счет собственных средств, средств Участников долевого строительства и других привлеченных средств обеспечить строительство многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией.

3.1.2. Обеспечить ввод многоквартирного дома не позднее _____ года.

3.1.3. В течение 180 (ста восьмидесяти) дней с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию оформить документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру. Расходы по оформлению права собственности на квартиру несет Участник долевого строительства.

3.1.4. Устранить замечания, возникшие до подписания акта приема-передачи объекта, не более чем за 30 рабочих дней с момента письменного предоставления дефектной ведомости Участника долевого строительства Застройщику относительно состояния помещения согласно п. 1.1. настоящего договора.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Вносить изменения и дополнения в проектно-сметную документацию на строительство многоквартирного дома. Застройщик вправе в период осуществления строительства многоквартирного дома, в состав которого входит квартира, вносить изменения в проектно-сметную документацию, изменять проектные и строительные-технические решения, не затрагивающие конструктивные элементы квартиры, не влекущие изменения площади квартиры, в том числе в отношении систем отопления, вентиляции, оконных блоков, стяжки пола, при этом такие изменения должны быть аналогичным способом реализации запроектированных решений.

3.2.2. Подписывая договор, Участник долевого строительства подтверждает, что ему известно, что монтаж оконных блоков в квартире осуществляется Застройщиком не в соответствии с ГОСТ, а в соответствии с техническими условиями завода – изготовителя, при этом Участник долевого строительства понимает, что некоторые элементы оконных блоков могут не соответствовать ГОСТ для целей сохранения единства внешнего облика многоквартирного дома, предусмотренного проектом, а также для повышения класса комфортности жилья Участника долевого строительства.

3.2.3. Без согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.1., п. 1.6. Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в ЕГРН.

3.2.4. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков объекта долевого строительства реализовать объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства сроком более 2 (двух) месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию объекта долевого строительства.

3.3. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

3.3.1. Вносить в счет участия в долевом строительстве денежные средства, указанные в п. 1.3., в соответствии с порядком финансирования, предусмотренным разделом 2 настоящего Договора.

3.3.2. В течение 20 (двадцати) календарных дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта к передаче, принять квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к объекту долевого строительства, но в любом случае не позднее срока передачи, предусмотренного п. 1.4 настоящего Договора.

3.3.3. При выполнении устройства внутренних перегородок не причинять ущерба третьим лицам.

3.3.4. Использовать квартиру в соответствии с ее назначением.

3.3.5. В целях сохранения внешнего вида Многоквартирного дома в его первоначальном виде Участник долевого строительства обязуется обеспечивать сохранность общего имущества, в том числе:

- не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия, которые могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

- не производить работ по перекрашиванию фасада в целом или его части;

- устанавливать внешние блоки кондиционеров только в специально отведенных для этого местах, в соответствии с проектной документацией;

- не демонтировать декоративные ограждения балконов/окон;

- не устанавливать на окна квартир решетки, тонирующие пленки.

3.4. Предварительное согласие Участника долевого строительства перед оформлением ему в собственность указанной квартиры не требуется. Оформление производится в соответствии с правоустанавливающими документами и настоящим Договором в установленном действующим законодательством порядке.

3.5. Гарантийный срок, исполнение гарантийных обязательств.

3.5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.5.2. 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 (иных действий), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

3.5.3. При обнаружении недостатков объекта долевого строительства участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, установленный соглашением сторон или техническим регламентом на выполнение необходимых строительных и ремонтных работ. Не допускается устранение силами Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц тех недостатков Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования, обязательство по устранению которых принял на себя Застройщик. Нарушение данного правила влечет для Участника долевого строительства утрату права требовать от Застройщика обеспечения устранения недостатков, а расходы, понесенные на устранение недостатков, Застройщиком не возмещаются.

3.5.4. В случае уплаты Застройщиком, как добровольно, так и по решению суда, Участнику долевого строительства денежных средств на устранение строительных недостатков, а именно на замену оконных блоков, радиаторов отопления, входной двери и иных отделимых от квартиры элементов, Участник долевого строительства обязан передать Застройщику такие заменяемые элементы квартиры после их замены участником долевого строительства, но не позднее 30 календарных дней с момента осуществления такой выплаты.

3.6. Стороны устанавливают, что объект долевого строительства, а также право Участника долевого строительства на приобретение объекта долевого строительства в собственность могут быть переданы в залог до момента возникновения у Участника долевого строительства права собственности на объект только с письменного согласия Застройщика.

3.7. Уступка Участником долевого строительства своих прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства. Перевод долга на нового Участника долевого строительства по настоящему договору возможен только с письменного согласия Застройщика.

3.8. Стороны договорились, что существенным изменением проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, является превышение допустимого изменения общей площади квартиры более чем на 5 (пять) процентов.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

4.3. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных разделом 2 настоящего Договора сроков внесения платежей, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Стороны пришли к соглашению, что систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежей более трех раз в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем два месяца, является основанием для одностороннего полного отказа застройщика от исполнения настоящего договора.

4.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков исполнения обязательства, установленного п. 3.3.1. настоящего Договора, сроки исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. п. 1.4., 1.5., 3.1.2., 3.1.3. настоящего договора, переносятся на более позднюю дату соразмерно просрочке исполнения Участником долевого строительства сроков оплаты настоящего Договора.

4.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

5. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА)

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если докажут, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом. Под непреодолимой

силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения настоящего Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, а также запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников Договора.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области.

6.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору.

6.3. Все уведомления, письма, претензии и иная корреспонденция, требуемые или допускаемые Договором, а также любые иные юридически значимые документы должны быть совершены в письменном виде, подписаны уполномоченными представителями Сторон. Направление указанных документов может осуществляться Сторонами Договора посредством направления в адрес Стороны – получателя заказного письма с описью вложения по адресам Сторон, указанным в настоящем Договоре.

6.4. При изменении наименования, места нахождения, почтовых и банковских реквизитов, смены единоличного исполнительного органа либо иных данных, в случае принятия решения о ликвидации либо реорганизации, начала процедуры банкротства Стороны обязаны письменно в течение 10 (десяти) рабочих дней уведомить друг друга о произошедших изменениях.

6.5. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок разрешения споров Стороны признают обязательным, срок ответа на претензию установлен сторонами в 30 (тридцать) календарных дней. При не достижении соглашения между Сторонами, спор передается на рассмотрение в суд.

6.6. В целях исполнения настоящего договора, Участник долевого строительства – *(указываем ФИО и паспортные данные покупателя)*

в соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», дают свое согласие ООО "Мера – Строительная Компания", находящемуся по адресу: 649000, Россия, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина Г.И., д.39/12, оф.311, на обработку его персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, пол, возраст, семейное положение, дата и место рождения, паспортные данные, адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания, номер мобильного телефона, то есть совершение действий предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО "Мера – Строительная Компания"

Юридический адрес: 649000, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск,
ул. Чорос-Гуркина Г.И., д.39/12, оф.311, электронная почта: info@i-mera.ru
ИНН/КПП 0400007184/040001001 ОГРН 1180400000142

_____ / _____ /

Участник долевого строительства:

(Указываем ФИО и паспортные данные покупателей)

_____ / _____ /

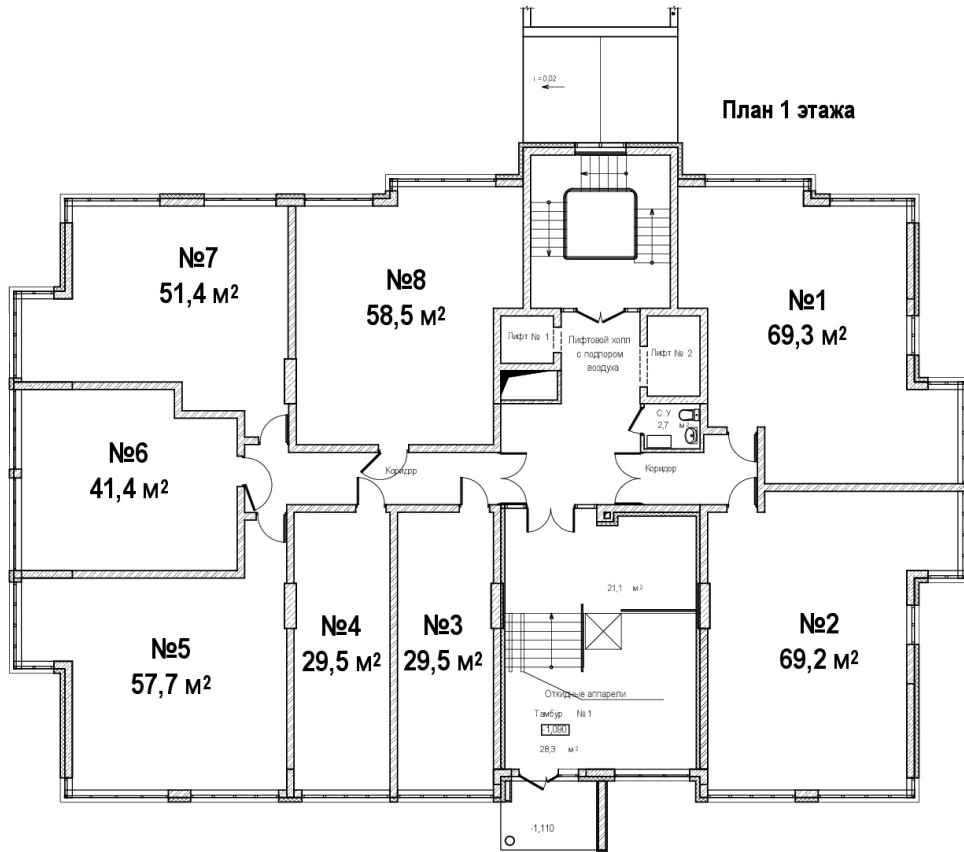
Согласие на обработку персональных данных (п. 6.6. Договора) подтверждаю: / _____ /

Контакты:

- представитель отдела строительства Застройщика: 67-13-15;
- представитель Управляющей компании «Мера» 67-10-02;

Кемеровская область, город Кемерово, Заводский район, ул. Дружбы.
__-ти этажный жилой дом № __ с подземной парковкой, в границах земельного участка с кадастровым номером _____

Квартира № -- общей проектной площадью ---- кв. м., на --- этаже



Застройщик:
ООО «Мера-Строительная Компания»

Участник долевого строительства:

_____ / _____ / _____

_____ / _____ / _____