

ЖИЛИЩНЫЙ КОНТРАКТ № --/--
ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В ИНВЕСТИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ЖИЛЬЯ

г. Челябинск

«--» ---- 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Созидание», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Воробьева Александра Анатольевича, действующего на основании Устава и договора возмездного оказания услуг от 01.11.2017г. № 01-17 и дополнительного соглашения к нему от 10.01.2018г., с одной стороны и -----, именуем-- в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили контракт о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. Если в тексте настоящего контракта не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:
- 1.1.1. Дом – многоквартирный, 10-ти этажный жилой дом № 1 (участок № 3) в поселке Рошино Сосновского района Челябинской области, в составе четырех блок-секций: рядовых секций 97.РС 1-1 – 2 штуки; 97.РС3-10 – 1 штука и одной угловой секции – 97.УС1-1, строительство которого ведет «Застройщик» (далее «Дом»).
- Количество этажей 10, в том числе надземных – 10.
 - Общая площадь дома – 10 700,74 кв.м.
 - Материал наружных стен – ниже отметки 0.00 – однослойные панели толщиной 350 мм из бетона на граншлаке; выше отметки 0.00 – трехслойные панели толщиной 350 мм с дискретными связями в виде железобетонных шпонок.
 - Материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные плиты.
 - Класс энергоэффективности – С+.
 - Сейсмостойкость – 5 баллов.
- 1.1.2. Квартира (жилое помещение) – объект долевого строительства, часть Дома, которая по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в натуре в собственность «Дольщику» за счет средств «Дольщика» (далее – «Квартира»).
- 1.1.3. Застройщик – юридическое лицо, осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу и привлекающее денежные средства дольщиков для его создания (далее – «Застройщик»).
- 1.1.4. Участник долевого строительства – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Дома, с целью получения в собственность Квартиры (далее «Дольщик»).

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ КОНТРАКТА

- 2.1. Контракт заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 2.2. Основанием для заключения настоящего контракта является:
- 2.2.1. Разрешение на строительство объекта недвижимости «Три 10 этажных жилых дома (участок № 3). Жилой дом № 1», № 74-19-1325-2017 от 25.12.2017г. выдано Администрацией Сосновского муниципального района Челябинской области. Постановление Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области № 1309 от 27.03.2018г. «О внесении изменений в разрешение на строительство № 74-19-1325-2017 от 25.12.2017г.». Постановление Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области № 1452 от 13.04.2018г. «О внесении дополнений в разрешение на строительство № 74-19-1325-2017 от 25.12.2017г.»
- 2.2.2. Право аренды «Застройщика» на земельный участок под строительство «Дома» подтверждается Договором аренды земельного участка № 3/2015-435 от 10.07.2015г. Номер регистрации: **74-74/036-74/019/114/2015-367/2 от 10.11.2015г.**
 Земельный участок площадью 16 000 кв.м. из категории земель «земли населенных пунктов» с кадастровым номером 74:19:0601002:387 предоставлен под строительство многоэтажной застройки.
 Градостроительный план земельного участка № RU 74192017-2634 утвержден постановлением Администрации Сосновского муниципального района № 4528 от 20.12.2017г.
 Адрес (местоположение объекта): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир – стадион. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: область Челябинская, район Сосновский, поселок Рошино.
- 2.2.3. - Положительное заключение государственной экспертизы областного государственного автономного учреждения «Управление государственной экспертизы проектной документации, проектов документов территориального планирования и инженерных изысканий Челябинской области» (Госэкспертиза Челябинской области) № 74-1-4-0925-12 от 22 октября 2012г.
 - Положительное заключение негосударственной экспертизы на проектную документацию и результаты инженерных изысканий ООО «Центра Технических Экспертиз» ИнфорМА» № 74-2-1-3-0073-17 от 25.12.2017г.

- 2.2.4. Заключение о соответствии «Застройщика» и проектной декларации требованиям, установленным частью 2, статьи 3, статьями 20 и 21 ФЗ № 214 от 30.12.2004г. выдано «Застройщику» 05.03.2018г.
- 2.2.5. Информация о «Застройщике» и проекте строительства размещена на сайте www.sozidanie74.ru 13.03.2018г. и предоставлена во все органы в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3. ПРЕДМЕТ КОНТРАКТА

- 3.1. «Дольщик» по условиям настоящего жилищного контракта осуществляет вложение денежных средств (собственных, заемных) в форме долевых инвестиций с целью использования их для строительства --- **комнатной** квартиры № -- (-- этаж), S общая -- кв. метров (по проекту), S лоджии 5,07 кв. метров (по проекту) в жилом доме: «Три десятиэтажных жилых дома (участок № 3) в поселке Роцино Сосновского района Челябинской области. Жилой дом № 1», расположенном по *строительному* адресу: Челябинская область, Сосновский район, поселок Роцино, расположенный примерно в 100 метрах по направлению на север от ориентира стадион, расположенного за пределами участка; почтовый адрес: Челябинская область, Сосновский район, поселок Роцино, улица Молодежная, дом 10, квартира --- (этаж). Право на оформление Квартиры в собственность предоставляется «Дольщику» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и подписания сторонами передаточного акта.
- 3.2. «Застройщик» обеспечивает строительство «Дома», финансирование его путем привлечения средств инвесторов, сдачу его в эксплуатацию, передачу «Дольщику» документов, необходимых для оформления квартиры в собственность, при условии полной оплаты ее стоимости.
- 3.3. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» по настоящему жилищному контракту с момента его государственной регистрации у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге представленный для строительства «Дома» земельный участок, принадлежащий «Застройщику» на праве аренды и строящийся на этом земельном участке «Дом».
- 3.4. Стороны контракта определили, что в течение срока действия контракта «Застройщик» имеет право осуществлять работы по разделу земельного участка, указанного в п. 2.2.2 контракта, находящегося в залоге у «Дольщика», замену предмета залога после раздела земельного участка с целью нахождения в залоге у «Дольщика» того земельного участка, на котором осуществляется строительство жилого дома, передачу в залог земельного участка третьим лицам.
Подписанием настоящего контракта «Дольщик» подтверждает свое согласие на раздел земельного участка и внесение соответствующих изменений в ЕГРН.

4. ЦЕНА КОНТРАКТА. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. «Дольщик» производит долевой инвестиционный взнос в счет оплаты стоимости приобретаемой квартиры в сумме --- (---) **рублей** за счет собственных денежных средств, уплачиваемых в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации контракта, что соответствует оплате - кв.м. Стороны обязуются обратиться за регистрацией в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего контракта.
Оставшуюся часть «Дольщик» обязуется вносить денежными средствами ежемесячно равными долями до 31.12.2018 года, в соответствии с графиком инвестирования строительства, являющимся неотъемлемой частью настоящего контракта.
Стоимость квартиры определяется стоимостью общей площади квартиры и стоимостью площади лоджий:
- стоимость общей площади квартиры определяется умножением стоимости 1 кв.м. площади на количество квадратных метров общей площади, установленное п. 3.1. настоящего контракта;
- стоимость площади лоджий определяется умножением стоимости 1 кв.м. на площадь лоджий, установленных п. 3.1. настоящего контракта с коэффициентом 0,5.
Стоимость 1 кв.м. площади на момент заключения контракта составляет: ----- (-----) **рублей**.
- 4.2. Стоимость квартиры на момент заключения контракта составляет:
(--,-- кв.м. +5,07 кв.м. x 0,5) x ----- руб. = --- (---) **рублей**.
- 4.3. Нарушение «Дольщиком» внесения платежа в предусмотренный контрактом срок, более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения контракта в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона № 214 ФЗ от 30.12.2004г.
В случае нарушения установленного контрактом срока, «Дольщик» уплачивает «Застройщику» пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 4.4. Окончательный расчет с «Дольщиком» производится после уточнения площади по данным технической инвентаризации. В случае отклонения от данных контрольного обмера органов технической инвентаризации на ± 2% стороны взаимных замечаний и претензий не имеют.
- 4.5. Стоимость 1 кв.м. площади включает в себя затраты по строительству дома, инженерных сетей и сооружений, предусмотренных техническими условиями и проектом; затраты на присоединение к инженерным сетям; затраты по осуществлению строительного контроля «Заказчиком» (договора возмездного оказания услуг от 01.11.2017г. № 01-17 и дополнительного соглашения к нему от 10.01.2018г.), вознаграждение «Застройщика», составляющее 5% от объема инвестиций.
- 4.6. При недостатке вложенных дольщиками денежных средств на строительство Дома, расходы по строительству, превышающие затраты, определяемые сводным сметным расчетом, производятся за счет средств «Застройщика».
Остающиеся в распоряжении «Застройщика» после завершения строительства в соответствии с утвержденным сводным сметным расчетом, условиями настоящего контракта и взаиморасчетами между

сторонами неиспользованные денежные средства (экономия «Застройщика») считаются дополнительным вознаграждением «Застройщика».

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА «ЗАСТРОЙЩИКА»

5.1. Выполнять функции застройщика в соответствии со статьями Закона 214-ФЗ от 30.12.2004г. и осуществлять строительный контроль и надзор за строительством объекта в соответствии с договором возмездного оказания услуг от 01.11.2017г. № 01-17 и дополнительного соглашения к нему от 10.01.2018г. на всем протяжении строительства объекта.

Основание: Постановление правительства РФ от 21.06.2010г. № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства».

Принимать все необходимые меры, способствующие своевременному вводу жилого дома в эксплуатацию в соответствии со «Сводами правил» (СП), проектом и сметой и передачи его управляющей организации.

5.2. Использовать денежные средства, полученные от «Дольщика» по целевому назначению в соответствии с п. 5.1. настоящего контракта.

5.3. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать «Дольщику» Квартиру в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

- междуэтажные перекрытия: ж/б плиты;
- стены и перегородки: ж/б панели с подготовкой под окраску/обои;
- отопление с установкой отопительных приборов
- двери: входная дверь металлическая;
- оконные блоки и балконные двери: м/пластик с двойным стеклопакетом; устанавливаются откосы и подоконники внутри квартиры
- остекление лоджий: одинарное остекление типа «купе»;
- электрооборудование: выполнена электроразводка по квартире установлены розетки, выключатели, счетчики учета эл.энергии;
- приборы учета: установлены счетчики учета горячей, холодной воды;
- сантехника: установлен унитаз, ванна;
- телефон и телевидение – разводка подъездная до квартиры;
- кухонные плиты: не устанавливаются;
- домофон;
- стены оклеены обоями;
- установлены межкомнатные двери;
- полы покрыты линолеумом;
- потолки: водоземельсионная покраска;
- окраска лоджий;
- пол ванных комнат и санузлов – укладка керамической плитки на подготовленную поверхность.

5.4. Получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию **не позднее IV квартала 2018 года**.

5.5. «Застройщик» передает разрешение на ввод Дома в эксплуатацию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для государственной регистрации прав собственности «Дольщика» на Квартиру не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения (п.3 ст. 16 закона 214 ФЗ от 30.12.2004г.).

5.6. «Застройщик» не менее чем за месяц до наступления установленного контрактом срока передачи квартиры обязан направить «Дольщику» сообщение о завершении строительства Дома в соответствии с контрактом и о готовности квартиры к передаче, а также «Застройщик» обязан предупредить «Дольщика» о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных п.6 ст.8 Закона 214 ФЗ от 30.12.2004г. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения или уведомлением о вручении «Дольщику» лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Квартиры не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного контрактом срока передачи «Застройщиком» Квартиры «Дольщику».

5.7. Срок передачи Квартиры «Дольщику» **не позднее 31.03.2019г.**

5.8. С целью защиты интересов «Дольщика» в соответствии с ФЗ № 218 от 29.07.2017 года «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности застройщиков» и постановлением Правительства РФ от 07.10.2017г. № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства». «Застройщик» обязан осуществлять обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере 1,2% от согласованной сторонами цены каждого жилищного контракта, предусматривающей передачу жилого помещения.

5.9. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектацию до передачи ее по Акту «Дольщику».

5.10. По завершении строительства «Застройщик» от имени «Дольщика» передает внешние коммуникации и инженерные сооружения на баланс муниципального образования либо ресурсоснабжающих организаций.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА «ДОЛЬЩИКА»

6.1. Своевременно внести инвестиционный взнос в соответствии с п. 4.1. настоящего контракта.

6.2. «Дольщик», получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства Дома в соответствии с контрактом и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения в соответствии с п.4 ст.8 Закона № 214 ФЗ от 30.12.2004г.

Принятие Квартиры «Дольщиком», внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляются в соответствии с п.п.1-6 ст.8 Закона № 214 ФЗ от 30.12.2004г. и ст.153 Жилищного кодекса РФ.

- 6.3. «Дольщику» запрещается производить внутреннее переустройство и перепланировку квартиры до подписания акта приема-передачи жилого помещения. Переустройство и (или) перепланировка квартиры проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, куда «Дольщик» представляет документы, устанавливаемые частью 2 статьи 26 Жилищного Кодекса РФ. Документ, подтверждающий принятие решение о согласовании является основанием для переустройства и перепланировки квартиры. «Дольщик», квартира которого была самовольно переустроена и перепланирована, обязан привести ее в прежнее состояние в порядке, установленном органом, осуществляющим согласование.
- 6.4. «Дольщик» не вправе отчуждать квартиру до полного выполнения условий, предусмотренных разделом 4 настоящего контракта.
- 6.5. «Дольщик» самостоятельно оплачивает:
 - услуги по регистрации жилищного контракта, оформление тех.плана, кадастрового паспорта и других документов;
 - регистрацию права собственности на квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.
- 6.6. «Дольщик» имеет право зарегистрировать собственность на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области с момента подписания «Застройщиком» и «Дольщиком» акта приема-передачи жилого помещения в соответствии с п.4 ст.16 Закона № 214 ФЗ от 30.12.2004г.

7. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

- 7.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, устанавливается пять лет. Исчисляется с момента передачи объекта долевого строительства.
Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Дольщику» объекта долевого строительства, составляет три года. Исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ КОНТРАКТА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. Настоящий контракт вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, в том числе путем электронной регистрации, заканчивает свое действие с момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему контракту – подписания акта приема-передачи Квартиры. Расходы по государственной регистрации настоящего контракта «Стороны» несут в соответствии с Налоговым Кодексом РФ.
- 8.2. В случае нарушения установленного Контрактом срока внесения платежа «Дольщик» уплачивает «Застройщику» пени в размере, установленном законом.
- 8.3. «Стороны» вправе отказаться от исполнения контракта в одностороннем порядке только на основаниях, предусмотренных законом (ст. 9 Федерального закона 214-ФЗ от 30.12.2004г.).
- 8.4. «Застройщик» обязан передать «Дольщику» Квартиру не позднее срока, предусмотренного контрактом.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

- 9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение текущего законодательства РФ, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполненное или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору; сроки выполнения обязательств продлеваются на то время в течение которого действуют эти обстоятельства.
- 9.2. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
- 10.2. На основании федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» «Дольщик» дает свое согласие на осуществление «Застройщиком» обработки (сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения, использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения) своих персональных данных в целях исполнения настоящего жилищного контракта «Застройщиком»:
 - на передачу персональных данных «Дольщика» органам и организациям, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, техническую инвентаризацию, эксплуатацию, обеспечивающим жилой дом, указанный в п.3.1. настоящего контракта, энергоносителями (водоснабжение – водоотведение, теплоснабжение, эл.энергия).
- 10.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 5 (пяти) дней) извещать друг друга.

- 10.4. Все изменения дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Контракта.
- 10.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Контрактом, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.6. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.
- 10.7. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.
- 10.8. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного Акта передачи Квартиры «Дольщику».
 Обязательства «Дольщика» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Контрактом и подписания Сторонами передаточного Акта о передаче объекта долевого строительства – Квартиры.
- 10.9. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Контрактом, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.
- 10.10. Настоящий Контракт составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Созидание», т. 735-23-72

Юридический адрес: 454017, Россия, г. Челябинск, ул. Б. Хмельницкого, 15, комната 12/57

Почтовый адрес: 454017, Россия, г. Челябинск, ул. Б. Хмельницкого, 15, комната 12/57

ИНН 7450045163, КПП 746001001

Р/сч 40702810672190060210 в Банк Челябинское отделение № 8597 г. Челябинск

К/сч 30101810700000000602

БИК 047501602

Дольщик: --, д.р. -- г., место рождения: -, паспорт: - выдан, код подразделения --, проживает:

Подписи сторон

Застройщик

Директор ООО «Созидание»

_____/А.А. Воробьев/
 М.П.

Дольщик

_____/--/

_____/--/

_____/А.А. Воробьев/

ГРАФИК ИНВЕСТИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
Три десятиэтажных жилых дома (участок № 3) в поселке Рошино Сосновского района
Челябинской области. Жилой дом № 1
Квартира ----.

ДОЛЬЩИК: ----

ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ: -----рублей

ПЛОЩАДЬ: ---- кв.м.

МЕСЯЦ	М ²	Руб.
Апрель 2018		
Май 2018		
Июнь 2018		
Июль 2018		
Август 2018		
Сентябрь 2018		
Октябрь 2018		
Ноябрь 2018		
Декабрь 2018		

Застройщик

А.А. Воробьев

Дольщик
