

ПРОЕКТ ДДУ СОЛНЕЧНЫЙ

ДОГОВОР № ____/С
долевого участия в строительстве

Челябинская область, город Миасс

__ января 201__ года

Акционерное общество «СЗ Трест Уралавтострой», именуемое далее **«Застройщик»**, в лице Управляющего ИП Тургумбаева Каиржана Валихановича, действующего на основании Устава и решения общего годового собрания акционеров АО "Трест Уралавтострой" (Протокол от 15.06.2017 года), с одной стороны, и

ФИО, _____ года рождения, паспорт серия _____ номер _____, зарегистрированный по адресу _____, действующий на основании гражданских прав, именуемый далее «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на правах аренды (собственности) земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Участник долевого строительства – физическое (юридическое) лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях предусмотренных настоящим Договором.

1.3. Объект – многоквартирный жилой дом с пристроенными объектами СКБО, строительный номер 2, расположен на земельном участке по адресу: **Челябинская область, г. Миасс, проспект Макеева, 82 (кадастровый номер земельного участка: 74:34:0505131:494).**

1.4. Объект долевого строительства – жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.5. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходовемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

1.6. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом Российской Федерации, иными нормативно – правовыми актами Российской Федерации.

2. Правовое обоснование договора

2.1 Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 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 Договора является:

- Разрешение на строительство №74308000-572 от 13.09.2016г. с изменением №63 от 07 октября 2016 года, №66 от 28 октября 2016 года, №157 от 19.06.2018 года;
- Договор купли-продажи земельного участка от 21.06.2013 года
- Государственная регистрация права №74-74/034-74/034/202/2016-3280/1 от 05.10.2016г.
- Проектная декларация, размещенная 14 сентября 2016 года на сайте АО «СЗ Трест Уралавтострой» - www.trestuas.ru в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика.

3. Предмет договора

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **многоквартирный жилой дом с пристроенными объектами СКБО, строительный номер 2, по адресу: Челябинская область, г. Миасс, проспект Макеева, 82 (кадастровый номер земельного участка: 74:34:0505131:494), (далее Объект)** и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию данного **Объекта** передать **объект долевого строительства** Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.2. Объект строительства (далее Объект) - многоквартирный жилой дом с пристроенными объектами СКБО, строительный номер 2, расположенный на земельном участке по адресу: Челябинская область, г. Миасс, проспект Макеева, 82.

Основные характеристики Объекта (в соответствии с проектной документацией):

Вид объекта строительства: многоквартирный жилой дом с пристроенными объектами СКБО, строительный номер 2.

Назначение объекта строительства: жилой дом с пристроенными объектами СКБО.

Этажность объекта строительства: 10 (десять).

Общая площадь застройки Объекта: 2830,62 кв.м.

Материал наружных стен Объекта: бетон.

Материал поэтажных перекрытий Объекта: железобетонные.

Классе энергоэффективности Объекта: «В» - высокий.

Расчетная сейсмическая активность: Сейсмическая нагрузка на здание отсутствует, в связи с этим дополнительные изменения в конструктивных решениях не предусмотрены.

- **Объект долевого строительства (далее Объект долевого строительства или Квартира)** — это жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Основные характеристики объекта долевого строительства (в соответствии с проектной документацией):

Объект долевого строительства: **Квартира №** __ (___), **подъезд:** __ (___), **этаж расположения** — __ (___);

Назначение объекта: **жилое помещение;**

Количество комнат: __ (___)

Площади помещений: **кухня-столовая** __ кв.м., **спальня** __ кв.м., **общая комната** __ кв.м., **прихожая** __ кв.м., **коридор** __ кв.м., **санузел** __ кв.м., **площадь лоджии** __ кв. м. (с учетом применяемого коэффициента 0,5 площадь лоджии - __ кв.м.)

Проектная площадь Объекта долевого строительства составляет __ кв. м,

Общая проектная площадь объекта долевого строительства с учетом ½ лоджии – __ кв. м. (Площадь Квартиры определена в соответствии с проектными данными и является ориентировочной. Площадь жилого помещения определяется в соответствии с обмерами БТИ);

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома, с указанием площадей помещений изложены в Приложении 1 к настоящему договору.

3.3. Стоимость объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет _____ **рублей 00 копеек**, НДС не предусмотрен, исходя из стоимости одного квадратного метра – _____ рублей __ копейка, и общей проектной площади объекта долевого строительства, равной __ кв.м. В указанную стоимость включено вознаграждение застройщика _____ с одного кв. метра.

3.4. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

3.5. Оплата вклада будет производиться Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

• _____ **рублей 00 копеек**, в течение одного рабочего дня с момента регистрации настоящего договора в государственном регистрационном органе.

4. Обязанности Сторон

4.1. Обязательства Застройщика:

4.1.1. Осуществляет полное строительство объекта и не позднее **30 апреля 2020 года** сдает Объект в эксплуатацию. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства.

4.1.2. Передает Квартиру Участнику долевого строительства с черновой отделкой:

- установка строительной двери;
- установка оконных стеклопакетов;
- остекление лоджии;
- разводка труб внутреннего отопления с установкой радиаторов отопительных;
- полная разводка электропроводки по квартире, с установкой электросчетчика, выключателей и розеток;
- со смонтированной системой холодного и горячего водоснабжения, с установкой счетчиков на горячую и холодную воду;
- заделка швов и стыков на потолке и стенах раствором;

(без установки межкомнатных дверей, без оклейки обоями, без настила линолеума, без отделки, без сантехники) по акту, для последующего ее оформления в собственность, не позднее **31 мая 2020 года**.

4.1.3. Обязан не менее чем за месяц, до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства в срок, указанный в данном сообщении, и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Адресом Участника долевого строительства считается адрес проживания, указанный Участником долевого строительства в настоящем Договоре. В случае если Участник долевого строительства письменно не уведомил Застройщика о смене адреса, уведомление будет считаться направленным Участнику долевого строительства надлежащим образом.

4.1.4. Устанавливает гарантийный срок на Объект строительства – 5 (Пять) лет; за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта строительства, на которое устанавливается гарантийный срок – 3 (Три) года, со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.1.5. Обеспечивает инвентаризацию завершеного строительством Объекта для последующего изготовления технического паспорта Объекта долевого строительства, а также направляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые документы (документы о праве на земельный участок, о разрешении строительства, о сдаче Объекта в эксплуатацию, акт распределения квартир и т.д.) для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.1.6. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.7. Обязан застраховать гражданскую ответственность застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему Договору долевого участия в строительстве в соответствии с п. 5 п. 4 ст. 4 Закона № 214 - ФЗ от 30.12.2004 г.

4.1.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.1.9. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора на нового Участника долевого строительства несет новый Участник долевого строительства.

4.1.10. Исполнение обязательства Застройщика обеспечивается по настоящему Договору залогом в порядке, предусмотренном **статьей 13 Закона № 214 - ФЗ от 30.12.2004 г.**

4.2. Обязательства Участника долевого строительства:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.5. настоящего Договора, уплатить Цену по настоящему Договору.

4.2.2. 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.

4.2.3. Обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в сроки, указанные в сообщении Застройщика, направляемом в соответствии с пунктом 4.1.3 Договора, но не позднее 7 рабочих дней со срока, указанного в данном сообщении.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно сообщить об этом Застройщику.

4.2.5. До подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства:

- не использует Объект долевого строительства для проживания;
- не производит перестроек, перепланировок, снос стен и перегородок, установку решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д., без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – с уполномоченным органом.

4.2.6. Несет расходы, связанные с оформлением государственной регистрацией права собственности на объект долевого участия в строительстве.

4.2.7. С момента подписания акта приема-передачи, принимает на себя затраты по содержанию, охране и эксплуатации принятого имущества:

- содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения;
- услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- коммунальные услуги: плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2.8. Самостоятельно представляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации права собственности на Объект долевого строительства все необходимые документы (настоящий договор, акты приема-передачи и другие).

4.2.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (не прибытия по указанному в уведомлении адресу для подписания акта приема-передачи Квартиры в предусмотренный в п. 4.2.2. срок, установленный для передачи объекта) или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 Закона № 214 от 30.12.2004 г.), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного 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, указанного в части 3 ст. 8 Закона № 214 от 30.12.2004г.). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, а также со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта на Участника долевого строительства возлагаются затраты по эксплуатации и содержанию Квартиры.

4.2.10. Письменно уведомляет Застройщика об уступке права требования по настоящему Договору в течение 5 (пяти)

дней с момента государственной регистрации Договора уступки прав требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

4.2.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. Уступка прав требований по договору

5.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

5.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

6. Защита прав граждан - участников долевого строительства

6.1. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков.

6.2. Размер обязательных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены настоящего Договора, предусматривающего передачу Квартиры (далее - величина взноса).

6.3. Обязательные отчисления (взносы) Застройщика вносятся на номинальный счет Фонда, владельцем которого является Фонд, не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию настоящего Договора.

6.4. Денежные средства с номинального счета перечисляются на счет компенсационного фонда в течение трех рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации настоящего Договора.

6.5. По требованию Застройщика денежные средства с номинального счета перечисляются ему в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого требования в случае:

- 1) отказа в государственной регистрации настоящего Договора;
- 2) отказа сторон от совершения сделки;
- 3) излишней уплаты Застройщиком денежных сумм.

6.6. Средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:

- 1) на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;
- 2) на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства;
- 3) на финансирование расходов Фонда, связанных с осуществлением предусмотренных Федеральным законом функций и полномочий Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда.

6.7. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации РФ от 07.10.2017г. № 1233 «Об утверждении правил выплаты публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства", в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

7.2. Застройщик подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора объект долевого строительства не продан, под арестом (запрещением) не состоит.

7.3. Документом, подтверждающим право требования Участником долевого строительства Объекта долевого строительства является настоящий договор.

7.4. При недостатке вложенных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

7.5. Нарушение срока внесения платежа Участником долевого строительства более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 ФЗ № 214 от 24 декабря 2004 года.

7.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим

законодательством Российской Федерации.

7.7. Споры по настоящему Договору регулируются Сторонами в претензионном порядке, а при не достижении согласия разрешаются Судом.

7.8. Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

7.9 Участник долевого строительства дает свое согласие сотрудникам АО «Трест Уралавтострой» на обработку персональных данных, включая их сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение способами автоматизированной обработки и обработки без использования средств автоматизации, на срок действия настоящего Договора.

7. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

АО «СЗ Трест Уралавтострой»

456300 Челябинская область,
г. Миасс, ул. Попова, 6
ИНН 7415010908, КПП 741501001
ОГРН 1027400869627
Р/с 40702810872000025268
Челябинское отделение №8597
ПАО Сбербанк
К/с 30101810700000000602
БИК 047501602

_____/Тургумбаев К.В./

Участник долевого строительства:

ФИО

_____ года рождения,
паспорт серия _____ номер _____,
зарегистрированный по адресу _____,

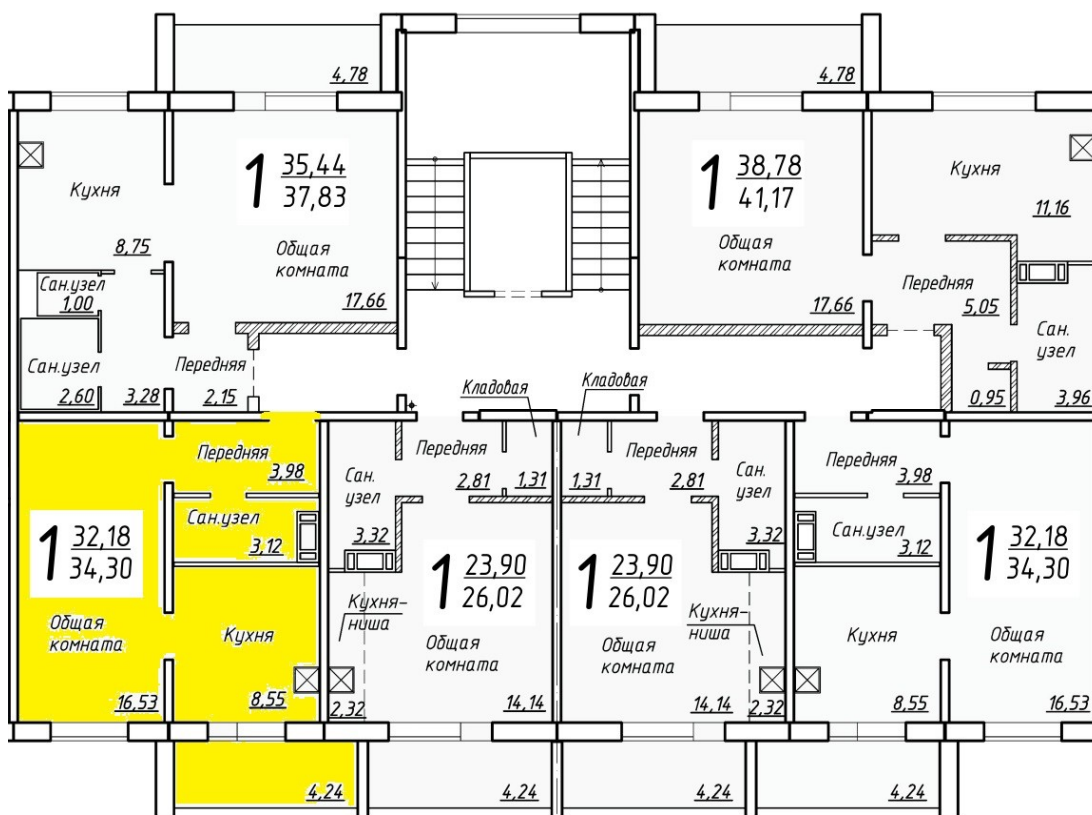
_____/ФИО/

Однокомнатная квартира

Многоквартирный жилой дом с пристроенными объектами СКБО, строительный номер 2, расположен на земельном участке по адресу: **Челябинская область, г. Миасс, северная часть, микрорайон "О"** (кадастровый номер земельного участка: **74:34:0505131:494**)

Подъезд № __
Квартира № ____ Этаж № ____

Общая проектная площадь, с учетом 1/2 лоджии ____ кв. м.



Согласовано: _____ /ФИО/

:

Согласовано: _____ /Тургумбаев К.В. /

М.П.