ДОГОВОР №2/2018
о долевом участии в строительстве

Челябинская область
Город Пласт

« 13» декабря 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Стройтех» ИНН 7416005379 КПП 742401001, ОГРН 1027401029369, дата регистрации: 13.08.1997 г. наименование органа регистрации: Инспекция МНС России по г Пласту Челябинской области, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Челябинская область, Пластовский район, г. Пласт, ул. Строителей, д.6, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Ирмухаметова Рината Турсуновича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации Башков Николай Алексеевич, 22.08.1970 г.р., место рождения с. Верхняя Санарка гор. Пласт Челябинская обл., паспорт 75 14 № 501604, выдан 01.09.2015 г. Отделением УФМС России по Челябинской области в гор. Пласте, код подразделения 740-035, зарегистрирован по адресу: Челябинская область, Пластовский район, с. Верхняя Санарка, пер. Заречный, дом 3, именуемый в дальнейшем "Дольщик", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является долевое участие Дольщика в строительстве жилого дома, именуемого в дальнейшем «Объект», по строительному адресу: Российская Федерация, Челябинская область, Пластовский район, город Пласт, ул. Сумина, дом № 3.

Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид, назначение	Многоэтажный жилой дом по адресу: Челябинская область, г. Пласт, ул. Сумина, 3
Этажность	5
Общая площадь многоквартирного дома	4167,3 м2
Материал наружных стен	трехслойные, толщиной 640 мм
Материал поэтажных перекрытий	сборные железобетонные многопустотные плиты толщиной 220 мм;
Класс энергоэффективности	«С»
Сейсмостойкость	отсутствует

1.2. По окончании строительства Объекта, Дольщику передается для оформления право собственности на находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество – квартиру (далее «Квартира»), обладающую следующими характеристиками:

№ п/п	К-во комнат	Этаж	№ кв.	Ориентировочная площадь	Стоимость руб. за 1 кв.м. без НДС	Ориентировочная стоимость квартиры руб. без НДС
1	2	4	47	54	27 480, 00 руб.	1 483 920,00 руб.

Общая площадь квартиры 54 м2, жилая площадь 31,8м2, площадь кухни 9,3 м2.

Квартира передается с выполнением всех строительных/отделочных работ, установкой техники, приборов и оборудования, предусмотренных проектно-сметной документацией.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается на пять лет, Указанный гарантийный срок исчисляется с момента подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, устанавливается на три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в секции.

1.3. Инвестирование строительства жилого дома является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на полученную квартиру.

1.4. Застройщику права на строительство многоквартирного жилого дома принадлежат на основании Разрешения на строительство № 74-520104-044-2017, выданного Администрацией Пластовского муниципального района Челябинской области 19.04.2017 г., Договора аренды № 214 от 07.11.2016 г. находящегося в государственной собственности земельного участка по адресу: Челябинская область, Пластовский район, город Пласт, ул. Сумина, дом № 3. Договор аренды зарегистрирован 26.12.2016 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, номер регистрации 74-74/026-74/026/201/2016-3296/1.

1.6. Срок передачи Застройщиком Квартиры Дольщику 30 декабря 2018 года при условии полной оплаты суммы договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1 .Обеспечить качество передаваемой Дольщику Квартиры в соответствии с действующими нормативами, согласно проектно-сметной документации

2.1.2 .В течение месяца с даты подписания госкомиссией акта приемки Объекта в эксплуатацию и после выполнения Дольщиком своих обязательств по данному договору в полном объеме, обратиться в орган, осуществляющий кадастровый учет объектов недвижимости с целью постановки на кадастровый учет Объекта. По получении кадастрового паспорта на Квартиру -передать Дольщику оплаченную им Квартиру по акту приема-передачи, с указанием обмеров и места расположения Квартиры.

2.1.3. Обеспечить Дольщика необходимыми документами согласно существующим правилам, для оформления права собственности Дольщиком на Квартиру в органах государственной регистрации.

2.2. Дольщик обязуется:

2.2.1 .Производить оплату стоимости строящейся квартиры и иные платежи в порядке, размерах и сроки, которые установлены главой 3 настоящего договора (цена договора, порядок и сроки инвестирования).

2.2.2 .Своевременно узнавать у Застройщика о сроке окончания строительства Объекта и **в** течение месяца с момента приемки Объекта государственной комиссией принять от Застройщика по акту приема-передачи оплаченную Квартиру, после чего нести ответственность за ее сохранность и расходы на ее эксплуатацию.

2.2.3 .В порядке и пределах, установленных действующим законодательством РФ, нести расходы, связанные **с** оформлением Квартиры в собственность Дольщика.

3. Цена договора, порядок и сроки инвестирования

3.1 .Общая сумма долевого участия Дольщика ориентировочно составляет **1 483 920,00 рублей (один миллион четыреста восемьдесят три тысячи девять сот двадцать)** рублей, НДС не предусмотрен, из расчета 27 480, 00 руб. (Двадцать семь тысяч четыреста восемьдесят) рублей 00 копеек за один квадратный метр общей площади. Указанная стоимость за один квадратный метр не подлежит изменению в связи с инфляцией. Общая сумма долевого участия Дольщика может быть изменена только на основании инвентаризации Объекта при установлении фактической площади Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра.

3.2 .Дольщик вносит денежные средства на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- **сумма в размере 223 000 (двести двадцать три тысячи) рублей** оплачивается наличными средствами за счет собственных денежных средств – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;
- **сумма в размере 1 260 920 (один миллион двести шестьдесят тысяч девятьсот двадцать) рублей** оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных Публичным акционерным обществом «Сбербанк России » (далее ПАО Сбербанк), в лице дополнительного офиса № 8597/0464 Челябинского отделения № 8597 (к/с 30101810700000000602 в ГРКЦ ГУ Банка России по Челябинской области, ОГРН 1027700132195, БИК 047501602, ИНН 7707083893) и Башковым Николаем Алексеевичем в г. Пласт Челябинской области по **Кредитного договора № 145022 от 13.12.2018г.,** _заключаемому в городе Чебаркуль между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее 5(пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.3. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Дольщика по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Дольщик.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Дольщика.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Дольщик.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора

4. Ответственность сторон

4.1 .За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2 .Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора и расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке в случае неисполнения Дольщиком своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором (цена договора, порядок и сроки инвестирования), или просрочкой выполнения своих обязанностей на срок более 15 дней. В случае подобного расторжения договора по вине Дольщика Застройщик в течение 3 (трех) месяцев с даты расторжения настоящего договора передает Дольщику фактически внесенные им по настоящему договору рублевые денежные средства за вычетом неустойки в размере 10% от суммы договора.

4.3 .Дольщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор. При этом Застройщик по письменному заявлению Дольщика возвращает внесенные им средства за вычетом 10%, удерживаемых в качестве неустойки. Возврат средств осуществляется в течение 3 месяцев с момента расторжения договора.

4.4 .Застройщик не несет ответственности по обязательствам Дольщика перед третьими лицами.

4.5 .В случае, если задержка сдачи дома госкомиссии превышает 2 квартала, Застройщик по согласованию с Дольщиком предоставляет аналогичную квартиру высокой степени готовности либо возвращает Дольщику фактически внесенные денежные средства в течение 3 месяцев.

4.6 .В случае расторжения настоящего Договора (по любым основаниям и по инициативе любой из сторон), Дольщик поручает Застройщику в своих интересах перечислить в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты расторжения Договора, денежные средства в размере денежного взноса уплаченного по настоящему Договору за счет кредитных средств, предоставленных Дольщику ПАО Сбербанк, на счет 45507810572000064392 в Специализированном дополнительном офисе по обслуживанию физических лиц 8597/0464 Челябинского отделения 8597 ПАО Сбербанк по следующим реквизитам: к/с 30101810700000000602 в ГРКЦ ГУ Банка России по Челябинской области, ОГРН 1027700132195, БИК 047501602, ИНН 7707083893, с указанием в назначении платежа: “В счет исполнения Башкова Николая Алексеевича обязательств по Кредитному договору № 145022 от «13» декабря 2018г. (указывается кредитный

договор по которому дольщику предоставлены кредитные средства ПАО Сбербанк, на приобретение объекта недвижимости являющегося предметом рассматриваемого Договора).

5. Особые условия

5.1.Дольщик не вправе без согласования с Застройщиком изменять планировку Квартиры (переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки и т.п.) до регистрации права собственности на Квартиру в установленном порядке или производить какие-либо работы по отделке и установке внутреннего оборудования в Квартире до приема-передачи Квартиры по акту. В противном случае, Дольщик несет все риски и компенсирует Застройщику возникшие убытки.

5.2.Застройщик подтверждает, что вещные права на Квартиру, передаваемую Дольщику, на момент заключения настоящего договора не принадлежат третьим лицам, не заложены, в споре и под запрещением (арестом) не состоят, иных обременении не содержат.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1.Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащие исполнение своих обязательств по договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли предусмотреть.

6.2.В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по договору, должна в пятидневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой стороне в письменной форме.

6.3.С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы, действие договора приостанавливается до момента, определяемого сторонами.

7. Дополнительные условия

7.1.Все споры, возникающие в связи с исполнением, изменением или расторжением настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При невозможности разрешения споров путем переговоров, они передаются на рассмотрение в суд по подсудности.

7.2.Дополнения и изменения настоящего договора возможны только по соглашению сторон и должны оформляться дополнительным соглашением, которое после подписания
его сторонами становится неотъемлемой частью настоящего договора и подлежит обязательной государственной регистрации

7.3.Настоящий договор составлен в трех экземплярах: один - для Дольщика, один - для Застройщика, третий экземпляр находится в делах регистрирующего органа. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

7.4.Расходы по государственной регистрации настоящего Договора стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

7.5 .При возникновении вопросов, не урегулированных настоящим договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

8. Срок действия договора

8.1 Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации и действует до выполнения сторонами всех принятых на себя обязательств по договору в полном объеме.

Приложение № 1: План объекта.

Застройщик:

ООО «Стройтех»,
457020, Россия, Челябинская область,
г. Пласт, ул. Строителей, д. 6
ИНН 7416005379 КПП 742401001
Р/с 40702810805150000587
в ПАО «Челябинвестбанк»
БИК 047501779
к/с 30101810400000000779,
ОКПО 45660930
ОГРН 1027401029369
Тел.: 8 (351) 2-14-81

Дольщик:

Башков Николай Алексеевич
Россия, Челябинская область,
Пластовский район, с. Верхняя
Санарка пер. Заречный, 3
22.08.1970 года рождения
паспорт серия 7514 № 501604
выдан Отделением УФМС России
по Челябинской области в гор.
Пласте, 01.09.2015 г.

Директор _____ / Ирмухаметов Р.Т. / _____/Башков Н.А./

М.П.

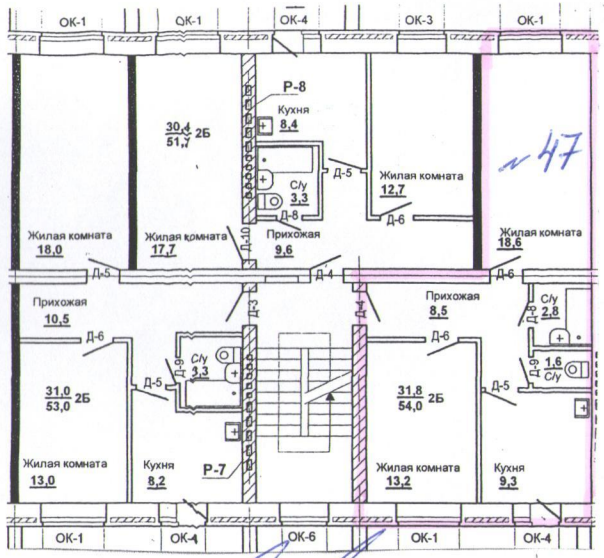
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области	
Произведена государственная регистрация	Договора долевого участия в строительстве
Дата регистрации	21.12.2018 г.
Номер регистрации	74:26:1103012:866-74/026/2018-11
Государственная регистрация осуществлена	-
Регистратор _____ (подпись)	Коршунов И.С. (ф.и.о.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области	
Произведена государственная регистрация	Ипотека в силу закона
Дата регистрации	21.12.2018 г.
Номер регистрации	74:26:1103012:866-74/026/2018-12
Государственная регистрация осуществлена	-
Регистратор _____ (подпись)	Коршунов И.С. (ф.и.о.)

Приложение № 1 к договору
№ 2/2018 « 13 » ноября 2018г.

Схема планировки

По строительству 85-ти квартирного жилого дома, расположенного по адресу: Челябинская область, город Пласт, ул. Сумина, дом 3 4-й этаж 3-й подъезд



А	1	47	1	Коридор	8,5		8,5
А	1		2	Жилая комната	18,6	18,6	
А	1		3	Кухня	9,3		9,3
А	1		4	Ванная	2,8		2,8
А	1		5	Туалет	1,6		1,6
А	1		6	Жилая комната	13,2	13,2	
итого по квартире 47					54,0	31,8	22,2

Застройщик Р.Т. Ирмухаметов

Дольщик Н.А. Башков

						219-02-2016-АР			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	5-ти этажный многоквартирный жилой дом №3 по ул. Сумина, г. Пласт, Челябинская область			
Разработал		Телицына				Раздел3 Архитектурные решения	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Ибрагимова					II	21	
Норм.контр		Волочаев				Поэтажный план Блок-секция в осях 3-4			

Прошито, пронумеровано
7 листов
Коршунов И.С.