

ДОГОВОР № 480
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г.Белебей

от 04 августа 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная строительная компания», ИНН 0255013119, КПП 025501001, находящееся по адресу: Республика Башкортостан, г. Белебей, ул. Красная, д.114, имеющее расчетный счет 40702810400200000363 в ОАО «Уралсиб» г.Уфа, к/с 30101810600000000770, БИК 048073770, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 02 №005375345, ОГРН 1060255002972 от 10 марта 2006 года, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице руководителя управляющей организации ООО СФ «Шкаповнефтестрой» ДО ОАО «Стронег» Косихина Анатолия Васильевича, действующего на основании протокола заседания Совета директоров №26-ОС-ИСК от 2 апреля 2010 года, с одной стороны, и **Прохорова Елена Фоминична**, 27 мая 1956 года рождения, паспорт номер 87 01 214566, выдан УВД города Ухты Республики Коми 03 августа 2001 года, код подразделения 112-006, ИНН 110209529123, зарегистрирована по адресу Республика Башкортостан, г.Белебей, ул.им.Бехтерева, д.13, действующая по доверенности от 31 июля 2015 года, зарегистрированной в реестре за № 2Д-1022, удостоверенной Кривич Еленой Викторовной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа – ЮГРА Тюменской области Кривич Светланы Васильевны, от имени **Лебеденко Розалии Салаватовны**, 12 июля 1980 года рождения, паспорт 67 11 номер 165356, выдан отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу – ЮГРЕ в гор. Нижневартовске 18 октября 2011 года, код подразделения 860-015, зарегистрированной по адресу Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – ЮГРА, г.Нижневартовск, ул. Интернациональная, дом 7 кв.86, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте Договора «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. Под условиями настоящего договора подразумевается однозначное понимание нижеследующих терминов и определений:
- 1.2. Дом - **Жилой дом**, с прилегающими к нему инженерными сетями и благоустройством прилегающей территории, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.
- 1.3. Объект долевого строительства - **Квартира**, т.е. обособленное жилое помещение, входящее в состав Дома, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Предметом настоящего договора является строительство **Квартиры в жилом доме, расположенном по строительному адресу: Республика Башкортостан, г. Белебей, улица им.Морозова, дом №2**, на земельном участке с кадастровым номером **02:63:011518:752**.
- 2.2. Участник долевого строительства вкладывает денежные средства в размере стоимости **Квартиры** со следующими техническими характеристиками:

Номер Квартиры	- 67 (шестьдесят семь)
Этаж	- 1 (первый)
Проектная площадь (общая/жилая)	- 38,15/16,6 кв.м
Количество комнат	- 1 (одна)
- 2.3. В размер вклада участника долевого строительства включаются, пропорционально получаемой площади Квартиры, межквартирные лестничные клетки, коридоры, оборудование, инженерные сети, сооружения, относящиеся к Дому, и обеспечивающие объект коммунальными услугами.
- 2.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующем законодательством порядке.

III. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Стоимость Квартиры на момент заключения настоящего договора составляет **1 182 650 (один миллион сто восемьдесят две тысячи шестьсот пятьдесят) рублей**, исходя из стоимости одного квадратного метра **31000 (тридцать одна тысяча) рублей**. В указанную сумму включены затраты на строительство, затраты на осуществление функций Застройщика в размере 3% от затрат на строительство одного квадратного метра, НДС в размере 18% от объема работ и услуг.
- 3.2. Стоимость одного квадратного метра Квартиры может быть изменена в ходе строительства по мере увеличения ценообразующих факторов, исходя из роста коэффициента сметной стоимости строительства, инфляции, при этом подлежит перерасчету стоимость неоплаченной (невыкупленной) части площади Квартиры.
- 3.3. Денежные средства вносятся Участником долевого строительства путем перевода на расчетный счет Застройщика либо другим законным способом в следующем порядке:
 - 3.3.1. **первоначальный взнос в сумме 353 400 (триста пятьдесят три тысячи четыреста) рублей, что составляет стоимость 11,4 кв.м площади Квартиры**, вносится в течение двух дней со дня выдачи Договора с отметкой о государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию Договора;

Застройщик:

Участник долевого строительства:

- 3.3.2. **последующие взносы** вносятся ежемесячно до 25 числа в **размере 1,07 кв.метров** стоимости Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра на момент внесения платежа, в срок до **30 сентября 2017г.**
- 3.4. Днем исполнения платежа признается день внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.
- 3.5. Застройщик ежемесячно фиксирует выкупленную площадь по ценам текущего месяца на сумму платежа, внесенного Участником долевого строительства в текущем месяце.
- 3.6. Досрочное перечисление денежных средств на долевое строительство допускается при согласовании Сторон.
- 3.7. По окончании строительства экономия средств, полученных от Участников долевого строительства в качестве финансирования строительства Квартиры, остается в распоряжении Застройщика.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 4.1. По настоящему договору Застройщик обязан:
- 4.1.1. располагать всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами - разрешением на строительство, оформленным в соответствии с действующим законодательством правом аренды на земельный участок, предоставленный для строительства Дома.
- 4.1.2. обеспечить строительство Квартиры согласно проектной документации, за исключением отдельных видов работ по заявлению Участника долевого строительства.
- 4.1.3. использовать денежные средства Участника долевого строительства исключительно по целевому назначению.
- 4.1.4. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем.
- 4.1.5. обеспечить передачу Квартиры Участнику долевого строительства по передаточному акту после ввода Дома в эксплуатацию в срок – 30 сентября 2017 года.
- 4.1.6. Способом обеспечения исполнения обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства является заключение договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых и иных помещений по договорам участия в долевом строительстве серия 0114ГОЗ №3410 от 11 ноября 2014г. с ЗАО СК «Авангард Полис».
- 4.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет на строительные работы, и 2 (два) года на оборудование, со дня следующего за днем подписания разрешения на ввод в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:
- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок
 - 2) соразмерного уменьшения цены договора
 - 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Застройщик не несет ответственности за недостатки объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта, его частей, нарушения иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта, ненадлежащего ремонта объекта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.3. По настоящему договору Застройщик имеет право:

- 4.3.1. без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников долевого строительства и заключать с ними договора, в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства

V. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участник долевого строительства обязан:

- 5.1.1. внести денежные средства в размере и на условиях, предусмотренных п.3.1, 3.2, 3.3 настоящего Договора. В случаях нарушения установленного Договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 5.1.2. в течение семи дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать передаточный акт. В случае невыполнения указанной обязанности, Квартира считается переданной Участнику долевого строительства по истечении двух месяцев после направления Застройщиком уведомления о принятии Квартиры, на основании одностороннего акта передачи.
- 5.1.3. самостоятельно нести затраты по регистрации Договора участия в долевом строительстве, регистрации права собственности на Квартиру, обеспечить свое участие для решения вопросов, связанных с вводом Дома в эксплуатацию и обеспечением сохранности площадей.
- 5.1.4. нести бремя содержания и риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества Дома с момента принятия Квартиры (в соответствии с п.5.1.2. настоящего договора), независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на Квартиру. С этого же момента он должен осуществлять платежи организациям, предоставляющие коммунальные и

Застройщик:

Участник долевого строительства:

- эксплуатационные услуги. Неприятие Участником долевого строительства Квартиры в срок не освобождает его от уплаты за техническое обслуживание Квартиры, общего имущества в Доме и коммунальных услуг. Если Участник долевого строительства не принял Квартиру в срок бремя содержания и риск случайной гибели или порчи Квартиры признаются перешедшими к Участнику долевого строительства в соответствии с п.5.1.2.
- 5.1.5. полученную в собственность Квартиру использовать в соответствии с действующим законодательством.
- 5.1.6. не допускать изменения планировки Квартиры, демонтажа или переустройства инженерных сетей, ведение строительно-монтажных работ до приема объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности. При нарушении требований данного пункта Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 5.2. Вступая в число Участников долевого строительства, Участник приобретает право на часть незавершенного строительства, являющегося общей долевой собственностью.
- 5.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

VI. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО РАСТОРЖЕНИЕ

- 6.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
- 6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.
- 6.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:
- 6.3.1. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, без обращения в суд, в случае просрочки внесения Участником долевого строительства платежей более, чем на два месяца, или нарушения сроков платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев по сравнению со сроками, предусмотренными п.3.3 договора. Договор считается расторгнутым с момента отправления уведомления о расторжении заказным письмом по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре.
- 6.3.2. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях: неисполнения Застройщиком обязательств по передаче квартиры в предусмотренный Договором срок, существенного нарушения требований к качеству квартиры, не устранения выявленных недостатков в установленный приемочной комиссией срок.
- 6.3.3. По согласованию Сторон возможно досрочное расторжение настоящего Договора.
- 6.3.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии нарушений обязательств по Договору Застройщиком, денежные средства, внесенные в счет цены Договора, возвращаются Застройщиком Участнику долевого строительства в течение десяти дней со дня расторжения Договора, за вычетом причиненных убытков, связанных с расторжением Договора.

VII. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 7.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 7.2. Стороны будут решать возникающие между ними споры разногласия путем переговоров.
- 7.3. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, Стороны могут передать их на рассмотрение в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

VIII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

IX. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Такие события, согласно статье 3 Федерального конституционного закона от 30.05.2011 года №3-ФКЗ «О чрезвычайном положении» определены понятиями «чрезвычайные обстоятельства».
- 9.2. При наступлении и прекращении обстоятельств, указанных в п. 9.1 сторона по настоящему договору должна немедленно известить другую сторону.
- 9.3. Наступление форс-мажорных обстоятельств вызывает увеличение срока исполнения договорных обязательств на период их воздействия.

Застройщик:

Участник долевого строительства:




Х. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 10.1. Площадь квартиры определяется по чертежам проекта. Стороны соглашаются с тем, что стоимость Квартиры рассчитывается исходя из общей проектной площади помещений и лоджий (рассчитывается с коэффициентом 0,5), и пересчету не подлежит.
- 10.2. В случае если, передача Квартиры не может быть обеспечена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства информацию и предложение об изменении договора.
- 10.3. В случае если строительство Дома будет завершено досрочно, т.е. ранее установленного Договором срока, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о переносе срока передачи Квартиры.

XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 11.1. Стороны подтверждают, что перед подписанием настоящего договора, в отношении каждого его пункта, друг другу даны исчерпывающие разъяснения.
- 11.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условия договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.
- 11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение пяти дней извещать друг друга.
- 11.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением Сторон в письменной форме, которые являются его неотъемлемой частью.
- 11.5. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

XII. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Инвестиционная строительная компания»
452000 г.Белебей, ул. Красная, 114, ИНН 0255013119, КПП 025501001
р/с 40702810400200000363 в ОАО «Уралсиб» г.Уфа, к/с 30101810600000000770, БИК 048073770

Участник долевого строительства:

Прохорова Елена Фоминична, 27 мая 1956 года рождения, паспорт номер 87 01 214566, выдан УВД города Ухты Республики Коми 03 августа 2001 года, код подразделения 112-006, ИНН 110209529123, зарегистрирована по адресу Республика Башкортостан, г.Белебей, ул.им.Бехтерева, д.13, действующая по доверенности от имени Лебеденко Розалии Салаватовны

XIII. ПОДПИСИ СТОРОН

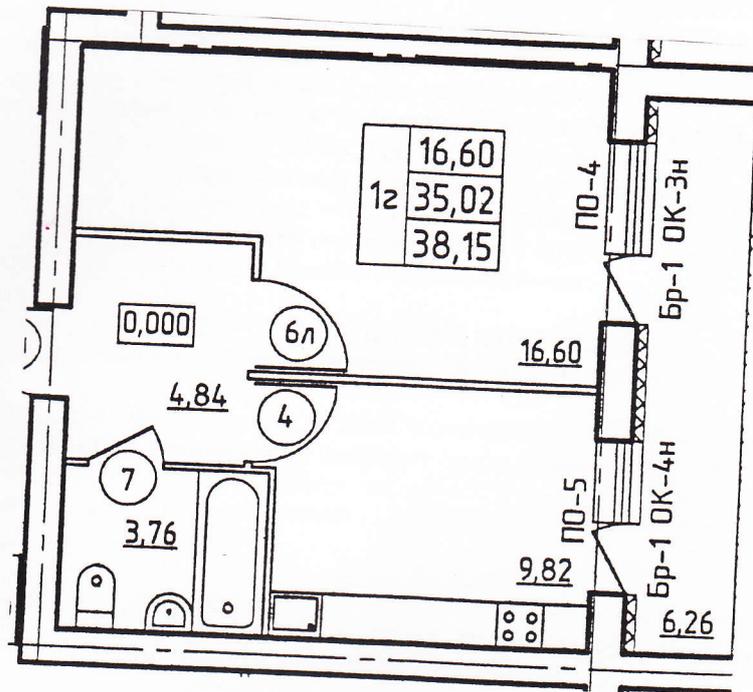
Застройщик:
Руководитель _____



А.В.Косихин

Участник долевого строительства:

ПЛАН СТРОЯЩЕЙСЯ КВАРТИРЫ



Застройщик:

Участник долевого строительства:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Сшито, пронумеровано 3 (74) листов
Руководитель Управляющей организации

Косихин А.В.

Смирнова *Смирнова* *Евгения Владимировна*

