

**ДОГОВОР № 10-8**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Нижний Тагил

«14» декабря 2016 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление №5»**, в дальнейшем именуемое **Застройщик**, в лице **Кабачевского Дмитрия Анатольевича**, действующего на основании Доверенности от 8 апреля 2014 года, удостоверенной Шишкиной Ольгой Викторовной, нотариусом нотариального округа Магнитогорского городского округа Челябинской области, зарегистрировано в реестре за № 1Д — 808, и , в дальнейшем по тексту договора именуемый **Дольщик**, заключили договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий Объект долевого строительства (квартиру) Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Под Домом в настоящем договоре понимается **Десятиэтажный жилой дом № 10, расположенный по адресу: г. Нижний Тагил, улица Удовенко, микрорайона 3 жилого района «Муринские пруды». Кадастровый номер земельного участка: 66:56:0601010:152.**

Под Объектом долевого строительства в настоящем договоре понимается **однокомнатная квартира № (стр.) 8, общей площадью (проектная) 33,34 кв.м., расположенная на 2 этаже, блок-секция 3 входящая в состав Дома, а также общее имущество Дома.**

**Дополнительные характеристики Объекта долевого строительства:**

Потолки – железобетонные плиты перекрытий,  
Стены - железобетонные панели,  
Полы - подготовка под чистовую отделку,  
Двери устанавливаются: входные в квартиру,  
Окна пластиковые.  
Отопление - радиаторы,  
Электроразводка – выполняется с установкой электросчётчика,  
Сантехническая разводка выполняется с установкой водометров, без сантехнического оборудования.

**Планировка квартиры указывается в Приложении № 1 к договору.**

Общая площадь Объекта долевого строительства может быть изменена по результатам технической инвентаризации при сдаче Дома в эксплуатацию, при этом стоимость Объекта долевого строительства изменению не подлежит.

1.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

- 2 -

**2. СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЦЕНА ДОГОВОРА)**  
**И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Стоимость Объекта долевого строительства (цена договора) составляет **990 000** (девятьсот девяносто тысяч) рублей.

2.2. Дольщик обязуется оплатить Застройщику первоначальный взнос в размере **297 000** (двести девяносто семь тысяч) рублей в течение **трех рабочих дней** с момента регистрации настоящего договора.

2.4. Оставшуюся часть стоимости Объекта долевого строительства в размере **693 000** (шестьсот девяносто три тысячи) рублей Дольщик обязуется оплатить Застройщику в течение **21 (Двадцати одного) рабочего дня** с момента регистрации настоящего договора.

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА**

Застройщик обязуется:

3.1. Обеспечить строительство Дома (включая Объект долевого строительства) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

3.2. Обеспечить исполнение обязательств по данному договору, путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания».

3.3. Сообщать Дольщику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта долевого строительства.

3.4. Передать Дольщику по передаточному акту не позднее срока, указанного в п. 5.3 настоящего Договора. Объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

-3-

### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ДОЛЬЩИКА**

Дольщик обязуется:

4.1. Уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных договором.

4.2. В течение 10 (десяти) дней с момента подписания договора представить необходимые документы в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего договора.

4.3. Нести расходы по государственной регистрации договора, оформлению технического паспорта и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, а также возмещать Застройщику расходы, связанные с переоформлением договора в случае изменения условий договора или уступки права требования по договору другому лицу по инициативе Дольщика.

Стоимость переоформления договора в связи с изменением условий договора составляет **1 000 рублей**.

4.4. В срок, указанный в пункте 5.6 настоящего договора, принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Объекту долевого строительства.

4.5. Нести расходы пропорционально общей площади Объекта долевого строительства по содержанию общего имущества Дома, оплачивать коммунальные услуги и прочие эксплуатационные расходы, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и Дома со дня окончания строительства (даты выхода Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию).

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы Дольщик обязуется возместить (компенсировать) их Застройщику или привлеченной им организации в течение 15 дней с момента получения соответствующего обоснованного требования.

4.6. С момента передачи Объекта долевого строительства и до момента выбора способа управления многоквартирным домом возмещать Застройщику или привлеченной им организации расходы по оплате коммунальных услуг, расходы по содержанию и ремонту общего имущества дома, а также иные эксплуатационные расходы, связанные с содержанием Объекта долевого строительства.

## **5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **5.1. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – четвертый квартал 2018**

Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Дольщику.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту.

**5.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщика – не позднее 28 февраля 2019 года. Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Дольщику.**

5.4. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

5.5. Застройщик не менее чем за один месяц до установленного срока передачи письменно извещает Дольщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче и указывает в извещении дату приемки Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта.

5.6. Дольщик, получивший извещение Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства не позднее указанной в извещении даты приемки Объекта долевого строительства и подписать передаточный акт в день, указанный в извещении.

5.7. В случае уклонения или отказа Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, Застройщик по истечении 10 (десяти) рабочих дней с указанного в извещении дня приемки и подписания передаточного акта, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства либо отказаться от договора в одностороннем порядке.

5.8. Дольщик до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем договоре и действующем законодательстве, и отказаться от

**-4-**

подписания передаточного акта Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

5.9. В случае, если на момент регистрации права собственности Дольщик имеет задолженность перед Застройщиком, Объект долевого строительства находится в залоге у Застройщика и право собственности на Объект долевого строительства регистрируется с обременением в пользу Застройщика.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением инженерного и технологического оборудования, составляет 5 (пять) лет и начинается с момента подписания Сторонами передаточного акта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и начинается с момента подписания Сторонами передаточного акта.

6.2. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Дольщику по настоящему договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.3. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными

недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик, 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.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор подписывается сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, и полного расчета между сторонами.

## **8. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 6.3 договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) в иных установленных законом случаях.

8.2. По требованию Дольщика договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику;

2) существенного изменения проектной документации на Дом, в том числе существенного изменения площади и других характеристик Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

4) в иных установленных законом случаях.

8.3. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае просрочки оплаты Дольщиком платежей, определенных в пунктах 2.2 и 2.3 настоящего договора, в течение более чем два месяца.

8.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем

-5-

отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению сторон, заключенному по инициативе Дольщика при отсутствии оснований для одностороннего отказа последнего от исполнения настоящего договора, Дольщик обязан возместить Застройщику реальный ущерб, понесенный последним в связи с исполнением своих обязательств по настоящему договору (в том числе сумму государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора, а также сумму страховой премии, уплаченной Застройщиком Страховой компании по договору страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему Договору).

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

9.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

10.1. Стороны по настоящему договору несут ответственность в установленном законом порядке.

10.2. За нарушение сроков оплаты стоимости Объекта долевого строительства и процентов за предоставленную рассрочку Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования от неоплаченной части стоимости Объекта долевого строительства и процентов за каждый день просрочки платежа.

10.3. Стороны договорились, что ни одна из Сторон не вправе на сумму долга, в том числе на сумму отсроченного платежа и/или авансового платежа, уплаченного и/или подлежащего уплате любой Стороной по Договору, на сумму денежных средств, подлежащих возврату, в том числе в связи с расторжением настоящего договора начислять другой Стороне проценты за пользование денежными средствами в соответствии со статьей 317.1. Гражданского кодекса РФ (положения ст. 317.1. ГК РФ к отношениям сторон применению не подлежат). В случае начисления таких процентов любой из Сторон другой Стороне, такие начисления считаются ничтожными, начисленные проценты любой из Сторон оплате не подлежат.

При этом, Стороны признают, что в случае нарушения сторонами своих обязательств по уплате/возврату денежных средств в срок, предусмотренный Договором, стороны несет ответственность в соответствии с условиями Договора и действующего законодательства РФ (ст. 330 ГК РФ).

## 11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Обязательств застройщика:

- по возврату денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях, предусмотренных действующим законодательством и (или) настоящим договором;

- по уплате Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим договором и (или) действующим

законодательством денежных средств, обеспечиваются залогом права аренды земельного участка, на котором возводиться Дом, и залогом строящегося на этом земельном участке Дома. Стороны по настоящему договору особо оговорили следующее. По состоянию на дату заключения настоящего Договора земельный участок, на котором расположен именно Дом (т. е. земельный участок, необходимый для эксплуатации Дома, а именно земельный участок на котором

-6-

расположен Дом с элементами озеленения и благоустройства в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности) не сформирован (не установлены его размер и границы). По состоянию на дату заключения настоящего Договора Дом строится на земельном участке с кадастровым номером **66:56:0601010:152**. Земельный участок, на котором расположен Дом, т. е. земельный участок, необходимый для эксплуатации Дома, является частью земельного участка с кадастровым номером **66:56:0601010:152**, такой земельный участок будет образован в результате раздела земельного участка с кадастровым номером **66:56:0601010:152**, его точные размеры и границы будут определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В силу положений действующего законодательства право аренды земельного участка, на котором возводиться Дом, и строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Дольщика с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента его прекращения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством. Учитывая, что по состоянию на дату заключения настоящего Договора Дом строится на земельном участке с кадастровым номером **66:56:0601010:152**, с момента государственной регистрации настоящего Договора право аренды земельного участка с кадастровым номером **66:56:0601010:152** будет находиться в залоге у Дольщика. Подписанием настоящего договора Дольщик подтверждает, что его право залога права аренды земельного участка с кадастровым номером **66:56:0601010:152** в последствии должно быть прекращено с возникновением у него права залога права аренды земельного участка, на

котором расположен Дом, т. е. земельного участка, необходимого для эксплуатации Дома (образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером **66:56:0601010:152**).

Дольщик настоящим подтверждает, что не возражает против раздела земельного участка с кадастровым номером **66:56:0601010:152** с образованием в результате такого раздела, в том числе земельного участка, на котором расположен Дом, т. е. земельного участка, необходимого для эксплуатации Дома, а также соответственно не возражает против замены предмета залога: с залога права аренды земельного участка с кадастровым номером **66:56:0601010:152** на залог права аренды земельного участка, на котором расположен Дом, образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером **66:56:0601010:152**. Для достижения указанных целей (раздела земельного участка с кадастровым номером **66:56:0601010:152**, замены предмета залога) Дольщик обязуется (в случае наличия такой необходимости) заключить дополнительное соглашение к настоящему договору, внести изменения в ЕГРП, снять обременение в виде ипотеки на земельный участок (право аренды земельного участка) с кадастровым номером **66:56:0601010:152** и наложить обременение в виде ипотеки на земельный участок (на право аренды земельного участка), на

котором расположен Дом, т. е. земельного участка, необходимого для эксплуатации Дома (образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером **66:56:0601010:152**).

11.2. Исполнение обязательств застройщика по передаче объекта долевого строительства по настоящему договору обеспечиваться страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном действующим законодательством. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что ознакомлен с условиями страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору части в долевого строительстве, а также со сведениями о страховой организации.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. 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.

-7-

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны в течение 10 дней извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

12.4. Настоящий договор составлен на 7 страницах в 3-х экземплярах, по одному для Застройщика и органа, осуществляющего государственную регистрацию, 1 экземпляр Дольщику. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО "Строительное Управление № 5 "**

ИНН/КПП 7445025274/744501001

Адрес 455019, г. Магнитогорск, ул. Профсоюзная, 12

Р/счет 40702810572000005371

Отделение №8597 Сбербанка России

г. Челябинск, БИК 047501602

Кор. счет 3010181070000000602

Действующий на основании  
доверенности от 8 апреля 2014  
74 АА № 1859570

\_\_\_\_\_ Д.А. Кабачевский

Дольщик: \_\_\_\_\_

Приложение №1 к договору на участие в долевом строительстве многоквартирного дома № 10-8 от 14 декабря 2016 года.

**1. Описание объекта долевого строительства:**

Жилой дом № 10(строительный),  
г. Нижний Тагил, Свердловская область.

**2. Характеристика объекта:**

Однокомнатная №8  
Этаж - 2  
Подъезд – 1  
Общая площадь квартиры — 33,34 кв. м

**3. План объекта:**

