

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

г. Челябинск

«--» --- 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Метчелстрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Воробьева Александра Анатольевича, действующего на основании Устава и свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 4361.04-2010-7450018152-С-030 от 06.08.2015г. 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 жилой дом № 44 (стр.) по ул. Мира, 63 в Metallургическом районе г. Челябинска Челябинской области (шифр проекта 545-44-2015) в составе 2 блок-секций, строительство которого ведет «Застройщик» (далее «Дом»).
- Количество этажей – 11, в том числе надземных этажей – 10.
  - Общая площадь дома – 5 444,92 кв.м.
  - Материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные со стенами из трехслойных железобетонных панелей.
  - Материалы 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: RU74315000-47-ж-2016 от 05.08.2016г.
- 2.2.2. Право собственности «Застройщика» на земельный участок под строительство жилого дома подтверждается следующими документами:
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов – многоквартирные дома в 5 этажей и выше) с кадастровым номером 74:36:0114034:16, площадью 14491 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Мира, 63, выдано 20.07.2015 года, № 74-74/036-74/001/179/2015-285/3 дата регистрации 07.05.2015г;
  - документы основания: договор купли-продажи земельного участка № 6273/зем. от 15.04.2015 года;
- 2.2.3. Положительное заключение экспертизы проектной документации, Общества с ограниченной ответственностью «МАГ Экспертиза» № 74-2-1-2-0117-16 от 14.06.2016 года.
- 2.2.4. Положительное заключение экспертизы по результатам инженерных изысканий Общества с ограниченной ответственностью «Ростовская энергетическая компания» № 61-2-1-1-01 03-16 от 14.06.2016 года
- 2.2.5. Информация о «Застройщике» и проекте строительства размещена на сайте [www.metchelstroy.ru](http://www.metchelstroy.ru) 17.08.2016 года и предоставлена во все соответствующие органы в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

### 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 жилого помещения ----комнатной квартиры, S общая --- кв.метров (по проекту), S лоджии 5,07 кв. метров (по проекту), в жилом доме, расположенном по строительному адресу (местоположение): 454017, Челябинская область, г. Челябинск, Metallургический район, улица Мира, 63, жилой дом № 44 (стр.) квартира (--- этаж). Указанный адрес является строительным адресом строящегося жилого Дома. После приемки и ввода жилого Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес. Право на оформление Квартиры в собственность

предоставляется «Дольщику» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, получения кадастрового паспорта на дом и жилые помещения 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 собственности и строящийся на этом земельном участке Дом.

#### 4. ЦЕНА КОНТРАКТА. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. «Дольщик» производит долевым инвестиционный взнос в счет оплаты стоимости приобретаемой квартиры в сумме --- (---) рублей, что соответствует оплате --,-- кв.м. в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации контракта. 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 ---- -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:

$(--- \text{ кв.м.} + -- \text{ кв.м.} \times ---) \times --- \text{ руб.} = -- \text{ кв.м.} \times -- \text{ руб.} = ---- (----) \text{ рублей.}$

- 4.3. Систематическое нарушение «Дольщиком» внесения платежей в предусмотренный контрактом срок, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 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  $\pm 2\%$  стороны взаимных замечаний и претензий не имеют.

- 4.5. Стоимость 1 кв.м. площади включает в себя затраты по строительству дома, предусмотренные п.1 ст.18 федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве..» и 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 ст.3 Закона 214- ФЗ от 30.12.2004г. и осуществлять строительный контроль и надзор за строительством объекта на всем протяжении строительства объекта. Принимать все необходимые меры, способствующие своевременному вводу жилого дома в эксплуатацию в соответствии со СНиП, 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:

- полы: ж/б плиты с затиркой стыков между плитами;
- потолки: водоземельсионная покраска;
- 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 этажного щитка;
- плиты: не устанавливаются;
- домофон;
- стены оклеены обоями;
- установлены межкомнатные двери;
- полы покрыты линолеумом;
- окраска лоджий, балконов;
- пол ванных комнат и санузлов – укладка керамической плитки на подготовленную поверхность.

- 5.4. Получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию **не позднее 30 сентября 2017 г.**
- 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 30 ноября 2017г.**
- 5.8. Исполнение обязательств «Застройщика» по передаче жилого помещения (квартиры) «Дольщику» обеспечивается страхованием гражданской ответственности за неисполнение или не надлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по настоящему контракту путем заключения договора (полиса) страхования с ООО «Страховая компания «Респект» лицензия СИ № 3492, выдана Центральным банком Российской Федерации» от 19.01.2016 г.
- 5.9. Страхование гражданской ответственности осуществляется в пользу «Дольщика» (выгодоприобретателя) по Договору страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Условия страхования определяются правилами страхования с учетом требований статьи 15.2 Федерального Закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ.
- 5.10. Договор (полис) страхования оплачивается «Застройщиком» (Страхователем) и считается заключенным со дня государственной регистрации жилищного контракта и действует до 30 сентября 2017 года. При этом договор страхования обеспечивает право выгодоприобретателя на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренным жилищным контрактом срока передачи ему жилого помещения.
- 5.11. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектацию до передачи ее по Акту «Дольщику».
- 5.12. По завершении строительства «Застройщик» от имени «Дольщика» передает внешние коммуникации и инженерные сооружения на баланс управляющей компании.

## **6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА «ДОЛЬЩИКА»**

- 6.1. Своевременно внести инвестиционный взнос в соответствии с п. 4.1.
- 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., но не ранее даты, указанной в п.5.4.  
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 проводятся 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. Уступка «Дольщиком» права требования третьему лицу допускается только после полной оплаты либо одновременно с переводом долга на нового «Дольщика». Перевод долга допускается только с письменного согласия «Застройщика» и при отсутствии такого согласия является ничтожным. При переуступке права

требования (в том числе с одновременным переводом долга) «Дольщик» обязуется письменно уведомить «Застройщика» о произошедшей переуступке в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации договора уступки и предоставить «Застройщику» один подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о государственной регистрации и реквизиты нового «Дольщика».

6.5. «Дольщик» самостоятельно оплачивает:

- государственную пошлину за регистрацию 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. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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 между «Застройщиком» и любым «Дольщиком».

## 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, 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. «Стороны» вправе отказаться от исполнения контракта в одностороннем порядке только на основаниях, предусмотренных законом (ст. 9 Федерального закона 214-ФЗ от 30.12.2004г.).

8.3. В случае расторжения настоящего жилищного контракта по инициативе «Дольщика» до даты, указанной в п.5.4., при условии соблюдения «Застройщиком» своих обязательств, «Застройщик» возвращает «Дольщику» внесенные денежные средства в безналичном порядке на банковский счет «Дольщика» в течение 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты регистрации соглашения о расторжении жилищного контракта. «Дольщик» обязуется предоставить «Застройщику» данные своего банковского счета в день подписания соглашения о расторжении жилищного контракта.

8.4. При расторжении жилищного контракта по инициативе «Дольщика» или в случае одностороннего отказа «Дольщика» от исполнения жилищного контракта, «Застройщик» вправе требовать от «Дольщика» возмещение причиненных ему убытков в размере сумм, затраченных на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего жилищного контракта и соглашения о расторжении, а также сумму страховой премии, уплаченной «Застройщиком» по договору страхования гражданской ответственности.

8.5. «Застройщик» обязан передать «Дольщику» Квартиру не позднее срока, предусмотренного контрактом.

## 9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях, освобождают Стороны от ответственности за невыполненное или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору либо сроки выполнения обязательств продлеваются на то время в течение которого действуют эти обстоятельства.

## 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. 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.
- 10.6. 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.
- 10.7. 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.
- 10.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Контрактом, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.
- 10.9. 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 «Метчелстрой», т. 735-23-72

Юридический адрес: 454017, Россия, г. Челябинск, ул. Б. Хмельницкого, 15

Почтовый адрес: 454017, Россия, г. Челябинск, ул. Б. Хмельницкого, 15

ИНН 7450018152, КПП 746001001

Р/сч 40702810272000027727 в Челябинское отделение № 8597 ПАО Сбербанк

К/сч 30101810700000000602

БИК 047501602

Дольщик:

### Подписи сторон

Застройщик

Директор ООО «Метчелстрой»

\_\_\_\_\_/А.А. Воробьев/  
М.П.

Дольщик

\_\_\_\_\_/---/



\_\_\_\_\_ /---/

\_\_\_\_\_ /А.А. Воробьев/

