

«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель Совета директоров
ООО «Стройсоюз»



А.А. Штанов

ДОГОВОР №К-6

участия в долевом строительстве объекта – квартиры

Московская область
г. Котельники

«___» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Стройсоюз», зарегистрированное Московской областной регистрационной палатой 3 декабря 1997 года № 50:22:00272 за основным государственным регистрационным номером 1035005007421 присвоенном 2 марта 2003 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Люберцы Московской области Свидетельство серии 50 № 006600198, именуемое в дальнейшем «Застройщик», являющийся инвестором, в лице Председателя Совета директоров Штанова Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения _____ года, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____, дата выдачи _____ года, код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: _____ именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», вместе именуемые стороны, заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом договора является участие сторон в строительстве объекта долевого строительства, далее – «квартиры», условный (строительный) № ---- (---), _____, проектной площадью _____ (-----) кв. м, в том числе, балкон (лоджия) площадью _____ (-----) кв.м, на этаже № --- (-----), в секции № -- (---) многоквартирного жилого дома, расположенного по строительному адресу: Московская область, г. Котельники, микрорайон «Южный, жилая группа «Б», корпус 6, строящегося на земельных участках с кадастровыми номерами: 50:22:0050203:9355; 50:22:0050203:9392 и 50:22:0050203:9380.

Описание объекта долевого строительства – «квартиры» указывается в Приложении №1 к настоящему Договору.

Строительство указанной выше «квартиры» осуществляется согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с настоящим договором.

Началом исполнения настоящего договора является день его подписания.

2. ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Стоимость 1 кв.м., указанной в п. 1.1. «квартиры» составляет _____ (-----) рублей 00 копеек.

2.2. Цена «квартиры», указанная в п. 1.1. договора составляет _____ (-----) рублей 00 копеек, включая расходы, направленные на строительство площадей общего пользования и сетей инженерно-технического обеспечения жилого дома, в соответствии с проектной документацией, а также оплата услуг Застройщика, без учета дополнительного взаиморасчета Сторон, согласно п. 5.1.

Дополнительный взаиморасчет Сторон в порядке, установленном п.5.1 настоящего Договора, производится на площадь «квартиры» без учета балконов и лоджий, учитывая требования Федерального закона 13.07.2015г. №218ФЗ.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

3.1. «Застройщик» обязуется:

3.1.1. Завершить строительство многоквартирного дома и обратиться в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которое удостоверяет выполнение строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство и соответствие построенного объекта проектной документации.

3.1.2. Передать «Участнику долевого строительства» «квартиру» в состоянии соответствующем выполненным работам, указанным в п. 5.3. настоящего Договора, по передаточному Акту о передаче «квартиры», подписанному обеими сторонами. Срок передачи «квартиры» - после получения «Застройщиком» в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, согласно даты его подписания должностным лицом исполнительного органа местного самоуправления, но не позднее 30 августа 2020г. «Участник долевого строительства» обязан приступить к принятию «квартиры» в течение 7 (семи) рабочих дней, с даты получения от «Застройщика» сообщения о завершении строительства многоквартирного дома. Сообщение направляется «Застройщиком» по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участником долевого строительства» почтовому адресу или вручено «Участнику долевого строительства» лично под расписку.

3.1.3. Предоставить «Участнику долевого строительства» передаточный акт о передаче объекта долевого строительства «квартиры», необходимый для государственной регистрации права собственности на квартиру в Органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства – «квартиры» и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.3. Подписание передаточного Акта о передаче объекта долевого строительства «квартиры» фиксирует состояние «квартиры» на момент передачи, ее соответствия условиям договора (п. 5.3. настоящего Договора) и назначению. Если «Участник долевого строительства» уклоняется от подписания передаточного Акта, законодательство оценивает эти действия как отказ от исполнения обязательств. В этом случае «Застройщик», по истечении 2 (двух) месяцев с даты предусмотренной договором для передачи «квартиры» «Участнику долевого строительства», вправе составить односторонний передаточный Акт о передаче «квартиры». При этом риск случайной гибели «квартиры», а также обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» с даты составления одностороннего передаточного Акта.

3.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет в соответствии с п. 5 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года в соответствии с п. 5.1. ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Гарантийный срок для объекта долевого строительства исчисляется со дня передачи Объектов долевого строительства «Участнику долевого строительства», гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

3.5. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации настоящего договора у участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, земельный участок.

3.6. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) застройщика в соответствии с Федеральным законом "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" публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд).

3.7. «Участник долевого строительства» обязуется:

3.7.1. Своевременно производить финансирование строительства «квартиры», указанной в п. 1.1, а именно единовременно перечислить денежные средства на расчетный счет «Застройщика» в рублях до «__» _____ 20__ года сумму, указанную в п. 2.2.

ЛИБО при рассрочке

Своевременно производить финансирование строительства «квартиры», указанной в п.1.1 настоящего договора, а именно перечислять денежные средства на расчетный счет «Застройщика» в рублях в соответствии со следующим графиком:

- _____ (_____) рублей 00 копеек **УКАЗЫВАЕТСЯ НЕ МЕНЕЕ 30% ОТ ЦЕНЫ ДОГОВОРА** – не позднее «__» _____ 20__ года;
- _____ (_____) рублей 00 копеек – не позднее «__» _____ 20__ года;
- _____ (_____) рублей 00 копеек – не позднее «__» _____ 20__ года;
- _____ (_____) рублей 00 копеек – не позднее «__» _____ 20__ года.

3.7.2. Осуществить государственную регистрацию двух экземпляров настоящего Договора в Органе, осуществляющем государственную регистрацию сделок. «Участник долевого строительства» обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.7.3. В течение 7 дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности квартиры к передаче принять квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к квартире;

3.7.4. Совместно с «Застройщиком», «Участник долевого строительства» до подписания передаточного Акта о передаче объекта долевого строительства «квартиры» принимает результаты работы генподрядчика по строительству _____комнатной «квартиры» условный номер на площадке №_____(_____), с подписанием Акта осмотра помещения, в котором указывается соответствие выполненных работ требованиям и характеристикам, предусмотренных проектными документами (качество либо технические регламенты).

3.7.5. Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены договора (п. 2.2) и осуществления дополнительного взаиморасчета денежных средств (п. 5.1) и подписанным сторонами передаточного акта о передаче «квартиры».

3.8. «Участник долевого строительства» обязан заключить с эксплуатирующей организацией, определенной с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства в течение 14 (Четырнадцать) дней с момента подписания передаточного акта. Своевременно и в полном объеме оплачивать коммунальные и эксплуатационные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства, начиная со дня принятия Объекта Участником долевого строительства по передаточному акту, в том числе предварительно за 4 (Четыре) месяца вперед.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность, как в отношении условий настоящего Договора, так и в отношении сведений, предоставляемых каждой Стороной друг другу в связи с исполнением настоящего Договора.

4.2. Каждая Сторона несет ответственность за достоверность предоставляемых документов и реквизитов.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством, в т.ч. по срокам обнаружения ненадлежащего качества строительных работ согласно ст. 756 ГК РФ.

4.4. «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, не ранее чем через тридцать дней, после направления «Участнику долевого строительства», в письменной форме предупреждения о необходимости погашения задолженности, и о последствиях неисполнения такого требования, в случае, невнесения «Участником долевого строительства» единовременного платежа, указанного в п. 3.7.1. настоящего Договора, по истечении более 2 (двух) месяцев с момента оговоренного срока. Если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, также является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора.

Процедура одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения настоящего договора применяется при неисполнении требования о необходимости погашения задолженности и о последствиях его неисполнения, направленного по указанному, в момент заключения настоящего договора, почтовому адресу «Участника долевого строительства», с учетом наличия сведений о его получении, возврате заказного письма оператором почтовой связи с отметками об отказе в получении, отсутствии (выбытии) адресата (возврата письма с отметкой «истечение срока хранения»).

Односторонний отказ Застройщика от исполнения настоящего Договора является основанием для последующего погашения регистрационной записи в ЕГРН.

4.4.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования установленной ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.4.2. В случае просрочки, уклонения или отказа от государственной регистрации настоящего Договора «Участником долевого строительства» в установленные п. 3.7.2. сроки, без наличия уважительной причины, Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения договора полностью или частично, а также на применение штрафных санкций к «Участнику долевого строительства» в размере 0,1 % от цены Договора (п. 2.2.) за каждый день просрочки, начиная со следующего дня нарушения своего обязательства по государственной регистрации настоящего Договора.

4.5. При расторжении настоящего договора участия в долевом строительстве по инициативе «Участника долевого строительства», последний обязан выплатить «Застройщику» штраф в размере 10% (десять процентов) от стоимости объекта долевого строительства с момента рассмотрения «Застройщиком» письменного требования о расторжении договора и подписания сторонами Соглашения о расторжении Договора. Указанная сумма штрафа оплачивается «Участником долевого строительства» на расчетный счет или в кассу Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Соглашения о расторжении договора.

«Застройщик» возвращает «Участнику долевого строительства» внесенные им денежные средства по настоящему Договору с удержанием указанных 10-и (десяти) процентов штрафных санкций в течение 10 (десять) рабочих дней с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве на объект-квартиру, являющуюся предметом настоящего Договора, на нового «Участника долевого строительства».

4.6. 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.

В целях упрощения разрешения возможных судебных споров, которые могут возникнуть между сторонами договора в процессе его исполнения или после его окончания, стороны настоящего договора устанавливают договорную подсудность всех споров Люберецкому городскому суду Московской области, т.е. по месту нахождения ООО «Стройсоюз» и объекта недвижимости. Данная договорная подсудность признается сторонами исключительной и изменению не подлежит, в том числе и при изменении сторонами своего местонахождения, в соответствии со статьей 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

4.7. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс – мажор), которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить, освобождает стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по договору. Обстоятельствами непреодолимой силы являются военные действия, пожары, наводнения, иные стихийные бедствия, запретные меры органов государственной власти, изменения действующего законодательства, влияющие на исполнения обязательств сторон. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс – мажорные обстоятельства, обязана в пятидневный срок письменно известить другую сторону о наступлении таких обстоятельств. Действие настоящего договора приостанавливается на срок, установленный сторонами, но не более чем на шесть месяцев.

В случае более длительного срока действия форс – мажорных обстоятельств, стороны могут отказаться от исполнения обязательств по договору.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Площадь «Квартиры», указанная в п.1.1 настоящего Договора, считается как сумма площадей комнат, помещений вспомогательного использования, площадей балконов, лоджий и является проектной.

Площадь «квартиры», подлежащая внесению в Государственный кадастр недвижимости, включает в себя площади комнат, помещений вспомогательного использования без учета площади балконов и лоджий, и будет установлена после проведения кадастровых работ по подготовке технических планов помещений.

В случае расхождения между проектной площадью «квартиры» без учета площадей лоджий и балконов и фактической площадью «квартиры», установленной при проведении кадастровых работ, стороны производят дополнительные взаиморасчеты исходя из стоимости одного квадратного метра согласно п. 2.1. настоящего Договора.

Дополнительный взаиморасчет Стороны осуществляют:

- только на разницу между фактической площадью «квартиры», установленной при проведении кадастровых работ, которая превышает более чем на 1 (один) кв. м. проектную площадь «квартиры» без учета площадей лоджий и балконов;

- только на разницу между фактической площадью «квартиры», установленной при проведении кадастровых работ, которая меньше более чем на 1 (один) кв. м. проектной площади «квартиры» без учета площадей лоджий и балконов.

5.2. «Квартира», указанная в п. 1.1. договора не обременена правами третьих лиц, под арестом (запрещением) не состоит.

5.3. Вышеуказанная «квартира» сдается без отделки, с выполнением нижеследующего:

5.3.1. – двери - установка входного дверного блока, без межкомнатных дверей.

5.3.2. – окна - пластиковые, с двухкамерными стеклопакетами;

5.3.3. – балконы и лоджии – с остеклением;

5.3.4. – электроснабжение - установка квартирного электрощитка (без внутренней разводки);

5.3.5. – отопление - конвекторное в полном объеме;

5.3.6. – системы канализования - холодного и горячего водоснабжения: - выполняется в объеме установки стояков с установкой запорной арматуры и водомерных

счетчиков в местах подключения внутриквартирной разводки (сан. фаянс и сан. тех. приборы – не устанавливаются).

5.3.7. – стены выполняются из монолитного железобетона (без штукатурки), из блоков ячеистого бетона (со штукатуркой), а перегородки из гипсовых пазо-ребневых панелей (без штукатурки).

5.3.8. – полы монолитная плита, без гидро-, звукоизоляции и стяжки.

5.4. Указанные в п. 5.3. приборы и оборудование, сети инженерно-технического обеспечения квартиры, не являющиеся общим имуществом дома, после подписания передаточного акта между «Застройщиком» и «Участником долевого строительства», становятся собственностью «Участника долевого строительства» в установленном законодательством РФ порядке.

5.5. Дополнительные расходы по государственной регистрации экземпляра настоящего Договора, уступки прав требований, оформление кадастрового паспорта квартиры и оформления права собственности на квартиру «Участник долевого строительства» осуществляет за свой счет.

5.5.1. Расходы по техническому обслуживанию и коммунальным услугам Жилого дома несет «Участник долевого строительства» соразмерно своей доли, после подписания передаточного Акта о передаче квартиры сторонами Договора.

5.6. «Участник долевого строительства» не вправе вмешиваться в деятельность «Застройщика», который действует согласно Градостроительному Кодексу РФ, Федеральных законов «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений», «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов». Учитывая, что проектная документация жилого дома имеет положительное заключение экспертизы, полученной в порядке определенном Градостроительным Кодексом РФ и вследствие чего определены конфигурации поэтажного и поквартирного планов, переоборудование и перепланировка мест общего пользования и квартиры возможна только после регистрации права собственности на квартиру в Органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с учетом наличия разрешительной документации, предусмотренной действующим законодательством.

В случае самовольных действий «Участника долевого строительства» по переустройству и (или) самовольной перепланировке жилого помещения, «Застройщик» снимает с себя ответственность за последствия таких действий, если они повлекут за собой задержку передачи Жилого дома управляющей организации или при непосредственном управлении домом собственниками квартир с ними не заключаются договоры оказания услуг по содержанию, ремонту общего имущества дома, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, а также «Участнику долевого строительства» отказывают в государственной регистрации права собственности на квартиру. «Участник долевого строительства» несет ответственность за самовольное переустройство и (или) самовольную перепланировку жилого помещения, выполненную без согласования с контролирующими органами, со всеми правовыми последствиями, предусмотренными ст. 29 ЖК РФ.

6. УСТУПКА ПО ДОГОВОРУ

6.1. «Участник долевого строительства» вправе уступить свои права по договору третьему лицу, с письменного согласия «Застройщика», только после уплаты им цены договора или при условии перевода долга на нового участника долевого строительства, а также всех обязательств «Участника долевого строительства». О переходе прав по настоящему договору «Участник долевого строительства» обязан уведомить «Застройщика» в письменной форме в трехдневный срок до заключения договора Уступки.

Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора, до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче квартиры. Уступка права по Договору должна быть зарегистрирована в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Планируемый срок окончания строительства многоэтажного жилого дома, расположенного по строительному адресу: **Московская область, г. Котельники, микрорайон «Южный», жилая группа «Б», корпус 6 – IV квартал 2019г.**

7.2. Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от «Застройщика», в этом случае датой исполнения данного договора является срок подписания Акта, в котором указывается соответствие выполненных работ требованиям и характеристикам, предусмотренных проектными документами. Указанное не снимает с «Застройщика» обязанностей по получению в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и выполнению обязательств по п. 3.1.2. и 3.1.3. настоящего договора.

7.3. В случае, если строительство многоквартирного жилого 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» соответствующее предложение об изменении договора.

7.4. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Для выполнения условий договора стороны принимают все зависящие от них меры для достижения целей договора.

8.2. Стороны вправе требовать надлежащего исполнения условий настоящего договора.

8.3. Споры и разногласия, возникающие между сторонами при исполнении обязательств по настоящему договору, разрешается путем переговоров. Стороны обязаны принять исчерпывающие меры к урегулированию разногласий.

8.4. Стороны соглашаются, что указанные в договоре сроки являются примерными, в силу выполнения «Застройщиком» проектных, строительных, монтажных и специальных работ, которые предусмотрены государственными градостроительными нормативами, правилами при добросовестном выполнении «Застройщиком» вышеперечисленных работ в течении срока строительства. Однако, это не освобождает «Застройщика» от выполнения обязательств в разумные сроки и не лишает и не ограничивает право «Участника долевого строительства» на получение квартиры на условиях, установленных договором, и права на защиту своих интересов при недобросовестных действиях «Застройщика». Экономия денежных средств после строительства объекта остается в распоряжении Застройщика и считается его доходом.

Условия договора могут быть изменены по соглашению сторон. Все согласованные изменения и дополнения оформляются в письменной форме, вступают в силу после их государственной регистрации и являются его неотъемлемой частью.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. При заключении и исполнении настоящего договора, стороны руководствуются помимо взятых на себя обязательств, Федеральным законом от 30.12.2004 № 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 РФ, Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и другими нормативными актами, в части не противоречащими действующему законодательству РФ.

9.2. Участник долевого строительства обязан не позднее пяти рабочих дней уведомить Застройщика об изменении паспортных данных, адреса и прочих реквизитов.

9.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр остается у «Застройщика», а два других экземпляра у «Участника долевого строительства» для их дальнейшей государственной регистрации.

Приложения:

1. Приложение №1 – описание объекта долевого строительства – «Квартиры».

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Застройщик»:

ООО «СТРОЙСОЮЗ»

140053, Московская область, г. Котельники, ул. Асфальтовая, д.21

ИНН 5027067266, КПП 502701001

р/с 40702810440240101847 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва,

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

«Участник долевого строительства»:

гражданка Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения _____
_____ года, место рождения _____ паспорт _____ выдан _____ дата выдачи _____
года, код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: _____.

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Застройщик»:

Председатель Совета директоров
ООО «Стройсоюз»

_____/Штанов А.А./
М.П.

«Участник – долевого
строительства»:

_____/_____/