

ДОГОВОР № участия в долевом строительстве

г. Орел

«__» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГрадСтрой», зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Орлу (Свидетельство 57 № 001235416 от 29 марта 2012 г.), ОГРН 1125740001903, в лице директора _____, действующего на основании Устава общества, именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК** с одной стороны, и

в дальнейшем именуемый(ая) **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, с другой стороны, совместно именуемые **Стороны**.

Проектная декларация размещена в соответствии с действующим законодательством.

Стороны заключили настоящий 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 (создать) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по *строительному* адресу: г. Орел, пл. Поликарпова, 20 (далее Жилой дом) на земельном участке площадью 4370,13 кв. м с кадастровым номером 57:25:0030717:20 по проектной документации, прошедшей негосударственную экспертизу с получением положительного заключения и Разрешения на строительство Жилого дома. Права на земельный участок подтверждаются Договором от 30 марта 2012 года о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № 11 - 07 от 09 марта 2007 г.

1.2. **Объектом долевого строительства** по настоящему договору является жилое помещение – _____ квартира (далее **Квартира**), обозначенная в Плате создаваемого объекта недвижимого имущества под номером _____ номер **Квартиры** может быть изменен в случае внесения изменений в проект), общей площадью согласно проекту _____ кв. м (в общую площадь **Квартиры** согласно ЖК РФ не включаются площади лоджий и балконов) на _____ этаже **шестнадцатизаэтажного** жилого дома и общее имущество в указанном жилом доме. По проекту **Квартира** имеет лоджию площадью _____ кв. м. Описание **Квартиры**, с указанием ее расположения на плане создаваемого жилого дома, указано в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. По настоящему договору **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязан оплатить **ЗАСТРОЙЩИКУ** общую площадь **Квартиры**, а также площадь лоджии или балкона. При этом площадь лоджии исчисляется с коэффициентом **0,5**, площадь балкона с коэффициентом **0,3**. Сумма общей площади **Квартиры** и площади лоджии или балкона в дальнейшем по настоящему договору именуется **Оплачиваемая площадь** и составляет _____ кв. м согласно проекту.

1.4. При расхождении данных **Оплачиваемой площади** и данных технического паспорта (плана), составленного по окончании строительства (для выявления параметров расхождения фактическая площадь лоджии или балкона берется с применением коэффициентов, указанных в п. 1.3. настоящего договора) на момент передачи **Квартиры** **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** производится перерасчет **Цены договора** исходя из фактической площади по данным технического (кадастрового) паспорта и цены, действующей на момент последней оплаты по договору.

1.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется передать **Квартиру** и общее имущество **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, который обязуется уплатить указанную по настоящему договору **Цену** и принять в собственность **Квартиру** по правилам настоящего договора.

1.6. После окончания строительства жилого дома ему присваивается почтовый адрес, который может не совпасть со *строительным* адресом.

1.7. **Стороны** настоящего договора приняли решение о строительстве и сдаче жилого дома без внутренней чистовой отделки, внутреннего инженерного оборудования и доведения **Квартиры** до полной готовности силами **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**. При строительстве жилого дома подрядчик не производит в **Квартире** следующие работы:

- установку межкомнатных дверных блоков;
- шпаклевку, побелку, покраску стен, потолков, труб и радиаторов;
- устройство чистого пола по стяжке;
- установку электрической плиты, ванны, умывальника, унитаза, мойки, смесителей и подводки к санфаянсу;
- установку выключателей, розеток и подрозетников.

В цену **Квартиры** не входит стоимость этих работ, стоимость материалов и оборудования, необходимых для выполнения данных видов работ. Указанные работы выполняются **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** самостоятельно из собственных материалов и оборудования после подписания **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** акта о передаче **Объекта долевого строительства**.

1.8. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** после исполнения обязанности по уплате обусловленной договором цены и окончания строительства жилого дома, приобретает в установленном законом порядке, право собственности на **Квартиру** и долю в праве собственности на общее имущество в жилом доме пропорционально размеру площади **Объекта долевого строительства**.

1.9. Права на **Объект долевого строительства** на момент составления настоящего договора никому не заложены, не проданы, в споре и под арестом не состоят.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.

2.1. **Цена** договора на дату его заключения составляет _____ (_____) рублей из расчета _____ (_____) тысяч рублей за 1 (Один) кв. м **Оплачиваемой площади**. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) **Объекта долевого строительства** и денежных средств на оплату услуг **ЗАСТРОЙЩИКА**.

2.2. Цена договора может изменяться в случае увеличения стоимости строительных материалов, электроэнергии, горюче-смазочных материалов, увеличения стоимости работ подрядчика и в других случаях, влияющих на размер себестоимости **Объекта долевого строительства**. Информацию об изменении цены квадратного метра **Объекта долевого строительства** **УЧАСТНИК**

ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА должен получать в офисе **ЗАСТРОЙЩИКА**.

В случае одновременного внесения платежа в установленный договором срок, цена договора остается неизменной.

2.3. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** уплачивает стоимость **КВАРТИРЫ** оплачиваемой площадью __, __ кв. м до __ 201__ года.

3. СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.1. Плановый срок ввода жилого дома в эксплуатацию – _____ квартал года.

3.1.1. В случае, если строительство (создание) многоквартирного 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** соответствующую информацию и предложение об изменении п.3.1. договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи **ЗАСТРОЙЩИКОМ** объекта долевого строительства **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.2. Передача **Квартиры** в собственность **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** осуществляется **ЗАСТРОЙЩИКОМ** – не позднее трех месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1. **Объект долевого строительства** по качеству должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также требованиям, установленным в п. 1.1. настоящего договора.

4.2. **ЗАСТРОЙЩИК** гарантирует качество и надежность **Объекта долевого строительства** в течение гарантийного срока, который составляет **5 (Пять)** лет и исчисляется со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства**, составляет **3 (Три)** года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность за некачественность **Объекта долевого строительства** и /или общего имущества жилого дома в следующих случаях:

- если отклонения от качества не связаны с нарушением **ЗАСТРОЙЩИКОМ** (подрядной организацией) при строительстве жилого дома технических регламентов, утвержденных в установленном порядке;

- нарушения правил эксплуатации **Объекта долевого строительства УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, проживающими с ним людьми или другими лицами;

- нарушения правил эксплуатации общего имущества жилого дома жильцами;

- несоблюдения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (или другими лицами с его ведома) строительных норм и правил при производстве отделочных и других строительных работ;

- невыполнения или ненадлежащего выполнения управляющей организацией обязанностей, предусмотренных договорами, заключенными с жильцами на управление многоквартирным домом в части его технического обслуживания.

Система вентиляции и другие системы жизнеобеспечения, а также все внутренние коммуникации выполняются **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в соответствии с проектом. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию подтверждает их соответствие проекту, строительным нормам и правилам. После ввода дома в эксплуатацию Участники долевого строительства обязаны в соответствии с выбранным способом управления многоквартирным домом заключить договор на обслуживание систем жизнеобеспечения и внутренних коммуникаций со специализированной организацией, которая путем надлежащего обслуживания обязана обеспечить их работу.

4.3. В случае существенного нарушения требований к качеству **Объекта долевого строительства УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от **ЗАСТРОЙЩИКА** возврата денежных средств и уплаты процентов. Существенным нарушением является отступление от проектной документации, которое делает **Объект долевого строительства** непригодным для предусмотренного договором использования.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. **ЗАСТРОЙЩИК имеет право:**

5.1.1. Требовать от **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** оплаты **Квартиры** в сроки, установленные настоящим договором;

5.1.2. В случае нарушения сроков и порядка уплаты **Цены договора**, а также, в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор по правилам, установленным действующим законодательством и настоящим договором;

5.1.3. Для равномерного финансирования строительства жилого дома привлекать кредиты банка, займы, приобретать ценные бумаги;

5.1.4. Передать **Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** досрочно до получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию для выполнения им отделочных работ и установки инженерного оборудования;

5.1.5. В случае необходимости самостоятельно выбрать специализированную организацию, которая будет осуществлять техническое обслуживание многоквартирного дома.

5.1.6. Требовать явки **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** для подписания передаточного акта **Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** и для подписания других документов по изменению и исполнению настоящего договора.

5.1.7. При уклонении **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** от принятия **Объекта долевого строительства**, **ЗАСТРОЙЩИК** по истечении двух месяцев после Уведомления о передаче **Объекта долевого строительства**, вправе составить односторонний передаточный акт **Объекта долевого строительства**. При этом риск случайной гибели **Объекта долевого строительства** и обязанность по охране и содержанию **Объекта долевого строительства** признаются перешедшими к **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** со дня составления одностороннего передаточного акта.

5.2. **ЗАСТРОЙЩИК обязуется:**

5.2.1. В предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом в соответствии с проектной документацией;

5.2.2. Изготовить технический паспорт (план) и кадастровый паспорт на **Жилой дом** в целом;

5.2.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома сообщить **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** о завершении строительства жилого дома и готовности **Объекта долевого строительства** к передаче;

5.2.4. Передать **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства** путем подписания передаточного акта для оформления права собственности при условии исполнения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО**

СТРОИТЕЛЬСТВА обязанностей, предусмотренных пунктом 2.3. настоящего договора.

5.2.5. По требованию **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** организовать исправление недостатков в разумный срок. В этом случае **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** должен изложить письменно требования об исправлении недостатков. **ЗАСТРОЙЩИК** и **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в двустороннем акте согласовывают список выявленных недостатков и сроки их устранения. **ЗАСТРОЙЩИК** или другое лицо по его поручению выполняют работы по устранению недостатков.

5.3. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет право:**

5.3.1. Досрочно выплатить **Цену договора**;

5.3.2. Требовать своевременной передачи **Объекта долевого строительства**;

5.3.3. Производить уступку права требования другим лицам с согласия **ЗАСТРОЙЩИКА**;

5.3.4. Оформить передаточный акт **Объекта долевого строительства** до ввода жилого дома в эксплуатацию и выполнить собственными силами перепланировку **Квартиры**, предварительно получив решение проектного института по архитектурным, электромонтажным и сантехническим видам работ, соблюдая при этом правила техники безопасности, пожарной безопасности и действующего режима производства работ.

5.4. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется:**

5.4.1. Зарегистрировать настоящий договор в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего договора;

5.4.2. Уплатить денежные средства в размере, предусмотренном п. 2.1. и в сроки, предусмотренные п. 2.3. настоящего договора.

5.4.3. Принять **Объект долевого строительства** путем подписания передаточного акта.

5.4.4. Заказать изготовление технического и кадастрового паспорта на **Объект долевого строительства**;

5.4.5. Оформить право собственности на **Квартиру** за свой счет в течение двух месяцев с момента подписания передаточного акта **Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**;

5.4.6. Нести ответственность за содержание и охрану **Объекта долевого строительства**, нести риск случайной гибели или случайного повреждения **Квартиры** и находящегося в ней оборудования, осуществлять за свой счет оплату коммунальных услуг, в том числе электрической и тепловой энергии, воды, газа, с момента подписания передаточного акта **Объекта долевого строительства** и в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством;

5.4.7. Своевременно письменно извещать **ЗАСТРОЙЩИКА** об изменении адреса регистрации, почтового адреса, паспортных данных, платежных и иных реквизитов. В случае несообщения об указанных изменениях, риск возможных неблагоприятных последствий и убытков возлагается на **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.

5.4.8. До получения Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома совместно с другими Участниками долевого строительства выбрать способ управления многоквартирным домом в порядке ст. 161 ЖК РФ и обеспечить заключение договора со специализированной организацией на обслуживание конструктивных элементов, систем жизнеобеспечения, в том числе систем дымоудаления и подпора воздуха, системы пожарной сигнализации и внутренних коммуникаций в соответствии с инструкцией по эксплуатации.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ.

6.1. В соответствии с действующим законодательством настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. В течение 3 (Трех) рабочих дней после подписания настоящего договора **Стороны** обязаны подать настоящий договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в регистрирующий орган для проведения государственной регистрации. В случае, если **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** со своей стороны не подал все необходимые документы для регистрации настоящего договора в соответствующий регистрирующий орган в течение трех рабочих дней с момента подписания **Сторонами** настоящего договора (фактом подачи документов в регистрирующий орган является соответствующая Расписка регистрирующего органа), либо подал документы не в полном объеме в указанный срок, считается, что **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** отказался от его заключения и **Квартира** является свободной от каких-либо прав на нее со стороны **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.

6.3. **ЗАСТРОЙЩИК** со своей стороны обязан совершать все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора.

6.4. По окончании строительства право собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на **Квартиру** подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6.5. У **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** при возникновении права собственности на **Квартиру** одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в **Жилом доме**, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на **Квартиру**. Государственная регистрация права собственности на **Квартиру** одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору **Сторона**, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой **Стороне** предусмотренные действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

7.3. Под обстоятельствами непреодолимой силы **Стороны** понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение **Сторон** по сравнению с моментом заключения договора. При этом не считаются обстоятельствами непреодолимой силы действия государственных органов, связанные с обвинениями **Сторон** в гражданских, финансовых и /или уголовных правонарушениях и преступлениях.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, **Стороны** освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7.4. Обо всех обстоятельствах, являющихся основанием для освобождения от ответственности, **Стороны** должны немедленно сообщать друг другу. Если обстоятельства, предусмотренные данной статьей, будут продолжаться свыше 6 (шести)

месяцев **ЗАСТРОЙЩИК** и **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** должны решить по взаимному согласию судьбу договора. Если **Стороны** не достигнут соглашения о судьбе договора, то **Сторона**, которая не подверглась действию обстоятельств непреодолимой силы, имеет право расторгнуть договор, не обращаясь в суд, на основании письменного уведомления об этом (казачным письмом) другой **Стороны**.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения **Сторонами** своих обязательств по договору.

8.2. Обязательства **ЗАСТРОЙЩИКА** считаются исполненными с момента подписания **Сторонами** акта о передаче **Объекта долевого строительства** или после составления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** одностороннего акта в соответствии с п. 5.1.7. настоящего договора.

Обязательства **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания **Сторонами** акта о передаче **Объекта долевого строительства** или после составления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** одностороннего акта в соответствии с п. 5.1.7. настоящего договора.

8.3. Договор может быть изменен по соглашению **Сторон**. Все изменения договора оформляются путем подписания **Сторонами** соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

8.4. Споры, возникающие между **Сторонами**, решаются путем переговоров. При недостижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

8.5. Настоящий договор составлен в 4-х экземплярах, 1 экземпляр передается регистрирующему органу, 1 экземпляр – **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** и 2 экземпляра остаются у **ЗАСТРОЙЩИКА**.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «ГрадСтрой»
302040, г. Орел, ул. 8 Марта, 8. пом. 76, 77, 79
ИНН 5753057703, КПП 575301001
Р/с 40702810947000004308 в Орловском ОСБ № 8595 г. Орел
К/с 30101810300000000601 БИК 045402601

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Директор _____

ПЛАН -го ЭТАЖА

Директор ООО «ГрадСтрой» _____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА _____

