

Договор №__
долевого участия в строительстве многоэтажного жилого дома
со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения

город Архангельск

«__»_____ 2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «Рубин инвест», ИНН 2901159907 зарегистрировано 19 февраля 2007 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску, ОГРН 1072901001690, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 29 №01650997, юридический адрес: г. Архангельск, ул. Карла Маркса, д.15, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Платонова Игоря Александровича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, телефон: _____, паспорт гражданина РФ _____ выдан _____ г., зарегистрирована по адресу: _____, действующая по своему усмотрению, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства» (далее по тексту «Дольщик»), с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор долевого участия в строительстве многоэтажного жилого дома (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц, в соответствии с проектной документацией построить многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения по строительному адресу: г. Архангельск, Ломоносовский территориальный округ, пересечение улицы Поморская и проспекта Ломоносова (далее - «Дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Дольщику помещение (далее - «Квартира»), указанное в пункте 2.1. настоящего договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену, указанную в пункте 4.1. настоящего договора и принять Квартиру, указанную в пункте 2.1. настоящего договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

1.2. Застройщик обладает правами на земельный участок под строительство Дома на основании договора аренды земельного участка №4/194 (л) от 28 февраля 2007 года и соглашения от 31 января 2012 года о внесении изменений и дополнений в договор аренды земельного участка №4/194(л) от 28 февраля 2007 года, зарегистрированных в установленном порядке Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу и имеющий кадастровый номер **29:22:050509:0047**.

На указанном земельном участке имеется незавершенное строительство многоэтажного жилого дома со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, назначение: нежилое, застроенная площадь 2984,1 кв.м., степень готовности 0,072%, **кадастровый номер: 29:22:000000:337**, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31 мая 2011 года сделана запись регистрации №29-29-01/051/2011-491.

Разрешение на строительство Дома выдано Мэрией города Архангельска от 16 октября 2017 года № RU 29-301000-224-2017 (взамен разрешения на строительство №RU29301000-203 от 06.05.2012 года).

1.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и жилом доме, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте Застройщика – www.rubin-invest.ru 15 апреля 2012 года.

2. Объект долевого строительства.

2.1. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является следующая Квартира-студия (далее-«Квартира»):

Оси	Предварительный № кв.	Этаж	Проектная площадь без учета х.п., кв.м.	Площадь холодного помещения, кв.м.	Общая приведенная (оплачиваемая) площадь квартиры, с коэффициентом, применяемым к х.п., кв.м.

Квартира располагается в 5 (пятом) подъезде; является четвертой по счету начиная слева от лестничного марша или выхода из лифта.

Общая оплачиваемая площадь квартиры состоит из:

- жилая площадь Квартиры;
- подсобная площадь квартиры (коридоры, санузлы, кухня);
- холодные помещения (балконы, лоджии) с учетом коэффициента.

Характеристика и техническая спецификация Квартиры:

Квартира передается Дольщику без чистовой отделки, без установки межкомнатных перегородок.

Общестроительные работы:

- установка входных дверных блоков;
- установка балконных дверей;
- заполнение оконных проемов двухкамерными стеклопакетами без установки подоконных досок, откосов;
- остекление лоджии, балкона;

Система электроснабжения:

- монтаж системы электроснабжения – до квартирного щита, без внутриквартирной разводки;

Холодное и горячее водоснабжение:

- монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов с установкой вентиляей или заглушек;

Не устанавливаются сантехприборы и сантехфаянс (умывальники, раковины, мойки, ванные, , душевые, смесители, тумбочки под кухонные мойки)

Система отопления:

- монтаж системы в полном объеме в соответствии с проектом, с установкой радиаторов отопления, поквартирными приборами учета потребления тепловой энергии.

Фекальная канализация:

- монтаж стояков канализации с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов;

Не устанавливаются сантехприборы и сантехфаянс (унитазы в комплекте со сливными бачками)

Система вентиляции:

- естественная, в соответствии с проектом;

Система пожарной безопасности и пожаротушения:

- в полном объеме в соответствии с проектом;

Не выполняются следующие работы:

- устройство бетонной стяжки;
- устройство чистого пола;
- устройство гидроизоляции в санузлах на всех этажах;
- устройство защитной стяжки;
- подготовка поверхности стен под отделку, окраска, оклейка обоями;
- подготовка под отделку и отделка потолочных поверхностей;
- укладка кафельной плитки;
- установка дверей в санузел;
- остекление террас.

Класс энергоэффективности: В+

Класс сейсмостойкости: не нормируется в соответствии с положениями СП 14.13330.2014

Проектный план Квартиры приводится в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.2. В объеме инвестирования строительства указанной выше Квартиры Дольщик вступает в долевое участие в инвестировании строительства Дома с целью приобретения данной Квартиры в собственность, и/или распоряжения ею в пользу третьих лиц. Инвестирование строительства Дома в соответствии с условиями настоящего договора является основанием для возникновения права собственности Дольщика на Квартиру, указанную в пункте 2.1. настоящего договора. Право собственности Дольщика на Квартиру возникает с момента государственной регистрации права в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО после введения Дома в эксплуатацию и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

2.3. Застройщик гарантирует Дольщику, что объект долевого строительства в объеме Квартиры на момент заключения настоящего договора не обременен притязаниями третьих лиц, не заложен, в споре и под арестом не состоит, каких-либо иных обременений не имеет.

2.4. Дольщик обладает исключительным правом распоряжения своей долей в Доме в объеме Квартиры, с условием, что реализация этого права не входит в противоречия с действующим законодательством РФ, а договоры с третьими лицами о таком распоряжении не противоречат условиям настоящего договора.

- 3.1. Проектный срок окончания строительства Дома – 31 декабря 2021 года. Окончательной датой завершения строительства Дома является дата подписания акта приемочной комиссии о вводе Дома в эксплуатацию.
- 3.2. Планируемый срок передачи Застройщиком Квартиры Дольщику – до 28 февраля 2022 года.
- 3.3. Застройщик в праве передать Квартиру Дольщику досрочно, при условии наличия у Застройщика полученного в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

4. Цена договора.

4.1. Цена Квартиры определена соглашением Сторон и составляет сумму в размере _____,00 (_____) рублей, из расчета стоимости одного квадратного метра площади (_____) рублей.

4.2. Дольщик обязуется уплатить Застройщику сумму, указанную в пункте 4.1. настоящего договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, либо иным способом, дополнительно согласованным Сторонами, в следующем порядке:

№ платежа	Срок платежа	Сумма платежа (руб.)
1	В срок не позднее 1 (одного) дня с момента регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО	_____,00

4.3. В случае невыполнения Дольщиком условий п.4.2 настоящего договора, Заказчик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке в соответствии со ст.5 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г.

4.4. В случае несоблюдения Дольщиком сроков оплаты, предусмотренных п.4.2. Договора, Застройщик также вправе приостановить передачу документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на соответствующее количество дней.

4.5. В случае увеличения проектной оплачиваемой площади Квартиры более, чем на 0,5(ноль целых пять десятых) % по данным фактических обмеров Архангельского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» с учетом, Дольщик обязуется уплатить Застройщику разницу, исходя из стоимости 1 кв.м. площади Квартиры, указанной в пункте 4.1. настоящего договора. Изменение общей площади общего имущества Дома для расчетов не принимается.

4.6. В случае уменьшения проектной оплачиваемой площади Квартиры более, чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) % по данным фактических обмеров Архангельского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация- Федеральное БТИ» по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Дольщику разницу, исходя из стоимости 1 кв.м., указанной в пункте 4.1. настоящего договора. Изменение общей площади общего имущества Дома для расчетов не принимается.

4.7. Изменение цены Квартиры, указанной в п.4.1. возможно также по соглашению Сторон.

5. Гарантийный срок на Квартиру.

5.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, а также действующим строительным нормам и правилам, а также иным требованиям в области строительства.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет со дня ввода Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи Квартиры, должны быть безвозмездно устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц по письменному требованию Дольщика в срок 90 дней с момента получения Застройщиком такого требования от Дольщика.

5.3. Гарантийный срок на Квартиру прекращается в случае, если будет установлено перепланировка или переоборудование Квартиры, проведенные Дольщиком без санкций и согласований в установленном законом и настоящим договором порядке.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требования технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

6. Права и обязанности Сторон.

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

6.1.2. В срок не позднее одного месяца с даты подписания настоящего договора Сторонами, передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего договора в установленном порядке.

6.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком, исключительно для строительства жилого дома в соответствии с проектной документацией. При недостатке вложенных денежных средств на расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае, если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

6.1.4. Контролировать ход работ по строительству Дома, обеспечить ввод его в эксплуатацию.

6.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

6.1.6. В срок, указанный в п.2.3. Договора передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, по Акту приема-передачи при условии исполнения Дольщиком обязательств, установленных настоящим договором.

6.1.7. Передать Дольщику документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру. Регистрация права собственности на Квартиру, а также изготовление и получение кадастрового паспорта на Квартиру производится Дольщиком самостоятельно и за свой счет.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию в соответствии с требованиями действующего законодательства, нормативных и иных актов государственных органов, в том числе незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы и оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

6.3. Дольщик обязуется:

6.3.1. В срок не позднее 7 (семи) дней с даты подписания настоящего договора Сторонами, передать в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего договора в установленном порядке, оплатить госпошлину за регистрацию настоящего Договора.

6.3.2. Своевременно и в полном объеме произвести оплату цены Квартиры, указанной в пункте 4.1., в порядке согласно пункта 4.2. настоящего договора.

6.3.3. Приступить к приемке Квартиры по Акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

6.3.4. До оформления права собственности на Квартиру не производить в Квартире и Доме работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и др. работы по переустройству), а также которые затрагивают фасад жилого дома и его элементы (в том числе любое остекление балконов/лоджий, установку снаружи любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада).

6.3.5. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры оплачивать расходы по содержанию Квартиры (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы на содержание мест общего пользования) организации, осуществляющей эксплуатацию Дома.

6.3.6. Нести затраты по оформлению пакета документов, по регистрации права собственности Дольщика на Квартиру и по регистрации настоящего договора в установленном порядке.

6.3.7. Дольщик обязан в течение 5 (пяти) дней сообщить Застройщику изменение места его регистрации или фактического проживания, а также контактных номеров телефонов для своевременного доведения до него необходимой информации.

6.4. Дольщик вправе:

6.4.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.

6.4.2. Внести обнаруженные в ходе приема Квартиры недостатки в подписываемый Сторонами Акт приема-передачи Квартиры с обязательством Застройщика устранить указанные недостатки.

6.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.6. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7. Способ обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору.

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства земельный участок, указанный в пункте 1.2. настоящего договора, а также объект незавершенного строительства, указанный в пункте 1.2. настоящего договора.

8. Передача Квартиры.

8.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами, или их полномочными представителями, Акту приема-передачи в сроки, предусмотренные настоящим договором или дополнительными соглашениями к нему.

8.2. После получения Застройщиком в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик передает Квартиру в течение 2 (двух) месяцев с момента подписания Акта о введении Дома в эксплуатацию. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры с соблюдением условия, установленного пункта 3.2. настоящего Договора.

8.3. Дольщик, получивший Сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с настоящим договором и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.4. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Дольщика от принятия Квартиры Застройщик по истечении семи рабочих дней со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Квартиры, составляет односторонний Акт о передаче Квартиры, с даты составления которого риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику, обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются исполненными. Указанное применимо лишь при условии наличия у Застройщика сведений о получении Дольщиком Сообщения либо при возврате Сообщения с отметкой об отказе в его получении Дольщиком или в связи с его отсутствием по указанному в настоящем договоре почтовому адресу.

8.5. С момента передачи Квартиры Дольщик самостоятельно несет риск гибели переданной ему Квартиры и бремя расходов по содержанию и эксплуатации переданной ему Квартиры, в том числе по долевым участию в расходах, связанных с содержанием общего имущества, а также несет иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

9. Изменение и расторжение договора.

9.1. Настоящий договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию сторон, а также по требованию одной из сторон в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору, оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, которые с момента подписания сторонами по настоящему договору или их полномочными представителями становятся неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

10. Ответственность Сторон и форс-мажор.

10.1 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего договора; приостановление государственной регистрации, отказ в государственной регистрации документов, необходимых для строительства Объекта, органами осуществляющими регистрационные действия и контроль за строительством Объекта; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.2 Информацию о форс-мажорных обстоятельствах для ознакомления Застройщик размещает в том числе на официальном сайте: www.rubin-invest.ru

11 Заключительные положения.

- 11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами при выполнении своих обязательств по настоящему договору, разрешаются в претензионном порядке, путем направления претензии ценным письмом с описью вложения и уведомлением о получении либо вручением курьером по адресам сторон, указанных в настоящем договоре.
- 11.2. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам Стороны имеют право урегулировать спор путем применения процедуры медиации, в соответствии с Федеральным законом №193-ФЗ от 27.07.2010 года «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)», имеют право передать спор на рассмотрение третейского суда в соответствии с Федеральным законом №102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации», имеют право передать спор для разрешения в суд, в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, установленными процессуальным законодательством Российской Федерации.
- 11.3. Стороны пришли к следующему соглашению, что средства, направленные на оплату
- всех расходов, непосредственно связанных с приобретением объекта незавершенного строительства, с созданием Дома, понесенных Застройщиком в соответствии с проектной декларацией, проектно-сметной документацией и нормативными документами, регламентирующими строительство Дома, как до момента заключения настоящего договора, так и после заключения настоящего договора;
 - расходов, связанных с исполнением обязательств по договору аренды земельного участка;
 - платежей в погашение займов и кредитов, привлеченных Застройщиком на финансирование строительства Дома;
 - платежей в погашение процентов по указанным займам и кредитам, иных сборов и комиссий, связанных с привлечением (в том числе оценка и страхование залогового обеспечения, пошлина за государственную регистрацию договора ипотеки и др.), обслуживанием и погашением указанных займов и кредитов, включая плату за их досрочное погашение;
 - всех расходов, понесенных Застройщиком, по оплате посреднических услуг сторонних организаций по привлечению последними участников в долевое строительство Дома, а также рекламы строящегося Дома, расходов, связанных с государственной регистрацией Договора;
 - всех расходов Застройщика, связанных с внесением наличных денежных средств, уплаченных Застройщику Дольщиком по договору, в кассу банка;
 - расходов Застройщика по оплате юридических и консультационных услуг сторонних организаций и индивидуальных предпринимателей, связанных с созданием Дома;
 - расходов Застройщика по охране строительной площадки;
 - услуг, связанных с присоединением Дома к источникам тепла, воды, энергии, газа и связи и обеспечению Дома ими;
 - расходов по содержанию помещений и коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями до момента подписания Акта приемочной комиссии о вводе Дома в эксплуатацию;
 - услуг по проектированию границ земельного участка, землеустроительных работ, арендной платы за землю, земельного налога и прочее;
 - работ по благоустройству и озеленению придомовой территории, окраске фасадов, пуско-наладке оборудования и иных отложенных работ;
 - возмещение указанных выше расходов и затрат, и иных расходов, без которых невозможна последующая эксплуатация Дома
- считать использованными Заказчиком исключительно для строительства (создания) Дома в соответствии со ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.
- 11.4. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя почтовым отправлением с описью вложения.
- 11.5. В случае изменения у одной из сторон адреса, банковских реквизитов для оплаты, указанная сторона обязана письменно уведомить другую сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений, в противном случае, при отсутствии/несвоевременном уведомлении об указанных изменениях, направление другой стороной писем, уведомлений, претензий и т.п., а также исполнение обязательств по оплате, по старым реквизитам, указанным в настоящем договоре, будет считаться надлежаще исполненными.
- 11.6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора
- 11.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 11.8. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО, один – для Застройщика, и один – для Дольщика.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик

Дольщик

ООО «Рубин инвест»

ИНН 2901159907/КПП 290101001

Юридический адрес: 163000

г. Архангельск, ул. Карла Маркса, д.15

телефон/факс 42-20-31

р.сч. № 40702810417140001699

в Санкт-Петербургском филиале «БАНК

СГБ» г.Санкт-Петербург,

кор.сч. № 30101810100000000752

БИК 044030752

_____ / _____ /

Генеральный директор

_____ /И.А.Платонов/