

ДОГОВОР № 36-__/Б-16/2019
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Иркутск

«__» _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-строительная компания «ДомСтрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Красноштанова Антона Алексеевича, действующего на основании устава общества, с одной стороны, и

Ф.И.О., __.__.____ года рождения, место рождения: _____, паспорт: __ __ _____, выдан: _____, __.__.____, код подразделения __-__, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно или по отдельности также именуемые «Стороны» или «Сторона» соответственно, заключили настоящий договор (далее по тексту именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. Правовая основа договора

1.1. При заключении Договора стороны руководствовались Гражданским кодексом Российской Федерации, 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» и действующим законодательством РФ.

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.2.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.03.2019 года на земельный участок площадью 24 991 кв.м. (запись регистрации № 38:36:000005:32172-38/330/2019-1 от 04.03.2019), кадастровый номер земельного участка 38:36:000005:32172.

1.2.2. Разрешение на строительство № 38-гу38303000-27-2016 от 14.03.2016 года выдано начальником отдела выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска;

1.2.3. Проектная декларация опубликована и на сайтах: наш.дом.рф и domstroy38.ru

1.3. Участник ознакомлен с проектной декларацией до подписания настоящего Договора.

1.4. Способом обеспечения обязательств застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений по всем заключенным договорам участия в долевом строительстве является уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

2. Предмет договора

2.1. В порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, Застройщик обязуется построить многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить установленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение (квартира) состоящее из __ (_____) комнаты, общестроительной (проектной) площадью __, __ кв.м., включая общую площадь помещения __, __ (площадь квартиры без учёта балкона) кв.м., площадь балкона __, __ кв.м., на __ (_____) этаже многоквартирного жилого дома № 4 с количеством этажей – 18 (восемнадцать) включая подземный и технический, общей площадью 8 483,7 кв.м., блок-секция № 36, (второй пусковой комплекс), материал наружных стен – кирпичные трехслойные с заполнением утеплителя. Каркас – монолитный железобетон., материал поэтажных перекрытий – бетон В25, класс энергоэффективности – В (высокий), класс сейсмостойкости – 8 баллов, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Ленинский район, мкр. Березовый (в дальнейшем также именуемый «Объект»).

Указанное жилое помещение соответствует квартире № __ многоквартирного жилого дома (строительный номер). Номер квартиры и адрес расположения многоквартирного жилого дома могут быть изменены государственным или муниципальным органом при осуществлении инвентаризации, технического учета жилого дома, жилого помещения.

План размещения жилого помещения (квартиры) прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

2.3. Застройщик своими силами и (или) с привлечением других лиц обеспечивает строительство Объекта, включая следующие виды полустеновой отделки и комплектации:

а) стены основных помещений – монолитные оштукатурены и шпатлеваны; стены с/у (монолитные, кирпичные).

б) пол, потолок – бетонная плита;

в) окна – из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, без отделки откосов;

г) приборы отопления – радиаторы алюминиевые, трубопроводы – сталь, приборы учета воды;

д) прибор учета электроэнергии, розетки, выключатели, электропроводка – медь.

В обязанности Застройщика не входят – облицовка керамической плиткой поверхностей, установка дверей, внутренних межкомнатных перегородок, электроплиты и сантехнического оборудования, устройство подшивных потолков, выполнение иных не указанных в Договоре общестроительных и/или отделочных работ.

2.4. Стороны согласовали, что после сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и проведения технического учета жилого помещения в составе многоквартирного жилого дома, в том числе его технической инвентаризации и технической паспортизации с оформлением технического паспорта на жилое помещение (квартиру) и (или) многоквартирный жилой дом, общестроительная площадь, внесенная в технический паспорт, может не совпадать с площадью, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, в пределах двух кв.м., что не влечет изменения цены, обусловленной настоящим Договором.

В случае, если общая площадь квартиры уменьшится по отношению к проектной более чем на два кв.м., то Застройщик производит возврат Участнику излишне внесенных денежных средств за недостающую площадь квартиры сверх двух кв.м., исходя из цены настоящего договора (на день его государственной регистрации).

В случае, если общая площадь квартиры увеличивается по отношению к проектной более чем на два кв.м., то Участник долевого строительства производит Застройщику доплату денежных средств за превышенную площадь квартиры сверх двух кв.м., исходя из цены настоящего договора (на день его государственной регистрации).

2.5. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, оборудование, обслуживающее более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

2.6. Нежилые помещения (офисы) не входят в общее имущество жилого дома.

2.7. Стороны определили, что свидетельством соответствия Объекта долевого строительства проекту, строительным нормам и правилам, настоящему Договору, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию.

2.8. После ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома Застройщик передает в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации и оформления права собственности Участника на Объект. Оформление Объекта в собственность производится Участником самостоятельно и за счет собственных средств в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, после подписания Сторонами передаточного акта и оформления кадастрового паспорта на Объект.

2.9. Участник обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта. Передача Объекта осуществляется Сторонами по подписываемому передаточному акту.

2.10. В случае, если в течение установленного п. 2.9 срока Участник не приступил к принятию Объекта либо уклоняется от его принятия, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного для передачи Объекта Участнику, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта (за исключением случая досрочной передачи Объекта).

2.11. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, а также права требования на получение его в собственность на дату заключения настоящего договора не обременены какими-либо правами третьих лиц.

2.12. Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка указанного в п. 1.2.1, его частей, а также по распоряжению данным земельным участком, предоставленным для строительства жилого дома, его частями, разделу земельного участка, установлению его границ и размеров, а также дает согласие на изменение проектной документации, которое может повлечь, в том числе, уменьшение площади земельного участка, подлежащего передаче в составе общего имущества жилого дома всем Участникам долевого строительства жилого дома.

3. Сроки

3.1. Закончить строительство жилого дома в объеме достаточном для сдачи его государственной приемочной комиссии в эксплуатацию в срок не позднее первого квартала 2020 года.

3.2. Передача Объекта Участнику - не позднее окончания второго квартала 2020 года. Передача Участнику Объекта производится по передаточному акту, после исполнения обязательств Участника по уплате цены Договора полностью и надлежащим образом.

3.3. Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства Объекта и досрочную передачу Объекта долевого строительства.

3.4. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и проект соглашения об изменении Договора.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора согласована Сторонами, составляет _____

(_____) рублей, которая в случае своевременной оплаты, согласно условиям настоящего Договора изменению не подлежит.

4.2. Участник обязуется уплатить цену, предусмотренную в п. 4.1. настоящего Договора не позднее двух рабочих дней после его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области путем перечисления собственных денежных средств на специальный расчетный счет Застройщика указанный в п. 11.1. настоящего Договора. Оплата цены Договора до его государственной регистрации, не допускается.

4.3. Днем исполнения обязательств Участника по уплате цены Договора является день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Подтверждением исполнения обязательств Участника будет являться предоставление финансовых документов, подтверждающих факт направления указанных средств Застройщику.

4.4. В случае нарушения установленного Договором срока уплаты цены Договора Участник в соответствии с законодательством РФ уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.5. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.6. В случае, 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, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.7. Участник оплачивает все расходы, связанные с перечислением денежных средств на счет Застройщика, оформлением и государственной регистрацией настоящего Договора и изменений (дополнений) к нему, изготовлением технической документации, государственной регистрацией права собственности на Объект.

4.8. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником обязательств по уплате цены Договора Застройщик имеет право произвести перерасчет цены Договора в соответствии с изменением установленной Застройщиком цены строительства одного квадратного метра жилого помещения в указанном многоквартирном доме. Результаты перерасчета оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору. Подписанный Застройщиком проект дополнительного соглашения направляется Участнику в порядке, предусмотренном пунктами 10.3., 10.4 настоящего Договора.

В случае, если в течение 14 дней с момента направления проекта Участнику подписанное Участником дополнительное соглашение не поступит в адрес Застройщика, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Участника.

5. Гарантии

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, на составные части и элементы – в пределах гарантийного срока, установленного заводами-изготовителями на составные части и элементы Объекта долевого строительства.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет три года.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. Участник имеет право в течение гарантийного срока потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6. Порядок и условия выполнения внутриотделочных и специальных работ

6.1. В период с момента фактического завершения строительства Объекта до получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Участник не может быть допущен Застройщиком на Объект для выполнения внутриотделочных и специальных работ.

6.2. Участник обязуется не производить на Объекте работы (перепланировка, отделка), влекущие изменение предусмотренной проектом системы естественной вентиляции. Обеспечить надлежащее функционирование приточных вентиляционных клапанов, исключить их заклеивание и заштукатуривание, а также проведение иных работ, влекущих прекращение поступления наружного воздуха в помещения Объекта через данные клапана. Не перекрывать выход воздуха из помещений Объекта через отверстия вентиляционных шахт, предусмотренных проектом.

6.3. Участник обязан согласовать с полномочными органами возможную перепланировку Объекта, изменение монтажей сантехнической и электрической разводки только после получения права собственности на Объект.

6.4. В случае причинения ущерба третьим лицам, в процессе производства работ на Объекте (перепланировка, отделка) Участник обязан возместить ущерб за свой счет.

7. Изменение и прекращение договора

7.1. Договор может быть изменен или прекращен по соглашению Сторон, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.2. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения договора в соответствии с п. 4.5 настоящего Договора, средства, внесенные Участником в уплату цены Договора, возвращаются Участнику только после приобретения его доли другим лицом.

7.3. Уступка Участником прав требований допускается с письменного согласия Застройщика и только после уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

7.4. В случае смерти Участника его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам, согласно действующему законодательству.

8. Ответственность сторон. Разрешение споров

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и действующим законодательством РФ.

8.2. Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств в случае нарушения Участником сроков расчетов, сроков принятия Объекта, определяемых в соответствии с настоящим Договором.

8.3. В обеспечение исполнения обязательства застройщика (залогодателя) по договору долевого участия в строительстве с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге представленный для строительства многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, указанный в п. 1.2.1. настоящего Договора, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся на этом земельном участке многоквартирные дома.

8.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта, вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.5. Все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются сторонами путем переговоров. Если в результате переговоров не достигнуто соглашение по спорным вопросам, спор рассматривается судом в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, в том числе стихийных бедствий, эпидемий, наводнений, землетрясений, пожаров, забастовок, военных действий любого характера,

запретительных мер, принимаемых государственными органами, изменений законодательства РФ, неблагоприятных погодных условий, и иных событий, не подлежащих контролю Сторон, исполнение обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств.

Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Участники вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв всевозможные меры по проведению взаимных расчетов.

9.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей принятые на себя обязательства.

10. Прочие условия

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

10.2. Участник самостоятельно оплачивает расходы, связанные с оформлением и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

10.3. Все уведомления, сообщения, требования и иные документы, связанные с настоящим Договором, подлежат направлению по почтовым адресам Сторон, указанным в настоящем Договоре, заказными почтовыми отправлениями, или могут быть вручены под роспись Стороне либо уполномоченному представителю Стороны.

Уведомление, сообщение, требование, иная почтовая корреспонденция, направленная по указанным адресам, будет считаться полученной адресатом даже в случае, если почтовая организация не смогла вручить заказную почтовую корреспонденцию адресату вследствие его отсутствия по указанному в настоящем Договоре адресу (либо по адресу, указанному в письменном сообщении о его изменении).

Уведомление Участников долевого строительства также может производиться путем размещения информации на сайте Застройщика по адресу <http://domstroy38.ru/>.

10.4. В связи с соблюдением требований действующего законодательства РФ (включая требования Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»), Участник дает согласие на обработку персональных данных, включая: фамилию, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дату рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иную информацию, имеющую отношение к личности Участника. Настоящим, Участник подтверждает право Застройщика на обработку Персональных данных на основании действующего законодательства РФ.

10.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они составлены в письменной форме, и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

10.6. Договор составлен и подписан в трех экземплярах: один для Застройщика, один для Участника и один экземпляр в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.7. Приложения: план размещения жилого помещения (Приложение № 1).

11. Реквизиты и подписи сторон

11.1. **Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-Строительная компания «ДомСтрой»**, 664510, Иркутская область, Иркутский район, нп. Солнечный, ул. Звездная, 21, тел. 8 (3952) 554-104, ИНН/КПП 3811998593/382701001, ОГРН 1123850032591, специальный р/с 40702810218350020653 в Байкальском банке ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810900000000607, БИК 042520607.

Генеральный директор ООО «ФСК «ДомСтрой»

_____ **А. А. Красноштанов**

11.2. Участник: **Ф.И.О.**, __.__.____ года рождения, место рождения: _____, паспорт: __
__ _____, выдан: _____, __.__.____, код подразделения __-____, зарегистрирован(а) по
адресу: _____, М. Т. _-__-__-__-__.

_____ (_____)

(подпись)

(Ф.И.О. полностью)