

Договор № ____
участия в долевом строительстве жилого дома

Город Архангельск

«___» _____ 20__ года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АРХИНВЕСТ», ИНН 2901244599, КПП 290101001; дата гос.регистрации 03.02.2014 г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Архангельску; ОГРН 1142901000626; адрес: г. Архангельск, пр. Московский, д. 25, кабинет 13 в лице *директора Варлачева Дениса Валерьевича*, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, паспорт гражданина РФ _____,

_____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе в дальнейшем по тексту именуемые «Стороны»,

в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 №214-ФЗ, заключили настоящий 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 построить **жилой многоквартирный дом** по адресу Архангельская область, город Архангельск, улица Рабочая, дом 19, кадастровый номер земельного участка – 29:22:060412:1, (далее по тексту именуемый — «Дом») и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства в собственность.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании Разрешения на строительство №RU 29301000-209-2016 от 15 марта 2016 года, выданного Администрацией муниципального образования «Город Архангельск».

2. Объект долевого строительства

2.1. Объектом долевого строительства является жилое помещение – Квартира:

Проектный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Проектная площадь квартиры (кв.м.)

В соответствии с проектной документацией дом состоит из девятиэтажного жилого строения. Фундаменты свайные, из забивных ж/б свай, ростверки монолитные, железобетонные, ленточные. Перекрытия монолитные, железобетонные. Наружные стены – самонесущие, состоящие из газосиликатных блоков «Ютонг» Д400, толщиной 375 мм, и керамического облицовочного кирпича марки КР-л-пу 250*120*88/1,4НФ/100/1,0/75/ГОСТ 530-2012, толщиной 120 мм, с утолщенной наружной стенкой 20 мм. Каркас здания – монолитный, железобетонный, состоящий из колонн, сечением 450*450, монолитных плит перекрытия, толщиной 220 мм. Межквартирные перегородки выполняются из газосиликатных блоков «Ютонг», толщиной 250 мм Д500 на клею «Ютонг». Межкомнатные перегородки предусмотрены из газосиликатных блоков «ЭКО», толщиной 75 мм.

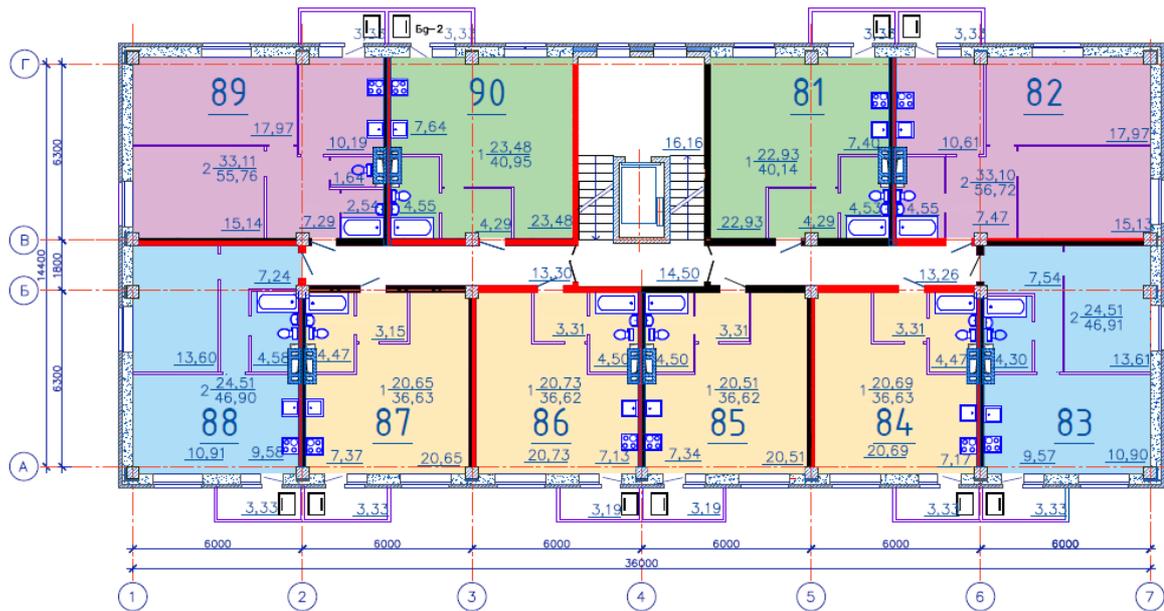
Класс ответственности здания – II; класс долговечности – II; степень огнестойкости – I; класс функциональной пожарной опасности Ф 1,3; класс конструктивной пожарной опасности – СО.

Снеговой район строительства – IV; снеговая расчетная нагрузка – 240 кг/м²; ветровой район – II, ветровая нагрузка – 30 кг/м²; климатический район (СНИП 23-01-99) – IIА, температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки - 33°С.

Площадь жилого здания - 4766,21 кв.м., жилая площадь квартир – 2197,98 кв.м., общая площадь квартир – 3914,64 кв.м., площадь квартир – 3816, 41 кв.м., площадь застройки – 608,69 кв.м., строительный объем дома – 18859,28 куб.м., количество квартир – 90 шт., из них однокомнатных – 54 шт., двухкомнатных – 36 шт.

Расположение квартиры:

План 9 этажа



2.2. Квартира сдается со следующей степенью готовности:

- установка окон, входной двери;
- проведение коммуникаций отопления с установкой радиаторов отопления;
- подвод электроснабжения без разводки по квартире;
- устройство полов: цементно-песчаная стяжка без чистового покрытия;
- подвод канализации, водоснабжения без разводки по квартире.

Допустимые отклонения объекта долевого строительства или его частей от проектных величин, а также от вертикали, горизонтали, толщины и иных характеристик (величин), при отсутствии в действующем законодательстве РФ обязательных требований к таким отклонениям и/или качеству работ Застройщика, определяются застройщиком самостоятельно.

2.3. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема – передачи.

2.4. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру возникает с момента государственной регистрации этого права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий государственный орган»).

2.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что объект долевого строительства – Квартира – на момент заключения настоящего Договора не обременен притязаниями третьих лиц, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

2.6. Строительство ведется на земельном участке с кадастровым номером 29:22:060412:1,

который находится у Застройщика в аренде на основании Договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 10 июля 2015 года, зарегистрированного 25 февраля 2016 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, номер регистрации 29-29-001-29/001/038/2016-81/2.

2.7. Права аренды на земельный участок, указанный в п.п. 2.6. настоящего Договора, будут находиться в залоге у участников долевого строительства в соответствии с положениями статьи 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в иные законодательные акты РФ» от 30.12.2004 №214-ФЗ.

2.8. Ответственность застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована в установленном законом порядке.

Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-128112/2016, заключен 07 апреля 2017 года между обществом с ограниченной ответственностью «АрхИнвест» и обществом с ограниченной ответственностью «Проминстрах».

3. Срок строительства

3.1. Плановый срок завершения строительных работ — четвертый квартал 2018 года (окончательной датой завершения строительства Дома является дата подписания акта ввода Дома в эксплуатацию).

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора определена по соглашению Сторон и составляет _____ (_____) рублей.

Расчет будет произведен следующим образом:

- Денежную сумму в размере _____ (_____) рублей участник долевого строительства обязуется выплатить Застройщику в течение 5 дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

- Денежную сумму в размере _____ (_____) рублей участник долевого строительства обязуется выплатить Застройщику в срок до 31 декабря 2018 года.

Оплата происходит путем зачисления денежных средств на специальный счет.

Получатель средств: Застройщик (общество с ограниченной ответственностью «АРХИНВЕСТ» ИНН 2901244599, КПП 290101001), р/сч № 40702810889000001283, открытый в филиале банка ВТБ (ПАО) в городе Архангельске, ИНН 7702070139, КПП 290143001, ОГРН 1027739609391, БИК 041117708, к/сч 30101810100000000708.

Цена Договора включает в себя затраты по строительству жилого дома, указанные в части 1 статьи 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 №214-ФЗ, стоимость услуг Общества с ограниченной ответственностью «АрхИнвест» как застройщика.

4.2. Из целевых средств долевого строительства осуществляются следующие виды затрат на строительство объекта:

4.2.1. строительство (создание) дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание):

- подготовка площадки для строительства (в том числе расходы по расселению граждан, сносу сооружений и домов и т.п.);

- услуги по сопровождению строительства (в том числе авторский надзор, техническая инвентаризация, аренда лесов и складов, услуги по составлению документации по строительству, консультационные услуги, комиссионное вознаграждение, услуги гостиницы, услуги механизмов и т.п.),

- коммунальные платежи (в том числе водоснабжение, электроэнергия, теплоэнергия, услуги по размещению ТБО и т.п.),

- материалы, оборудование и их доставка (в том числе стоимость материалов и оборудования, транспортные услуги и провозная плата, услуги по доведению материалов и оборудования до возможности их использования, приобретение поддонов, аренда складов для хранения материалов и оборудования и т.п.),

- благоустройство территории (в том числе асфальто-бетонные работы, услуги по строительству детских площадок, изготовление и установка зимнего сада, изготовление ключей, устройство террас, устройство фасадов и т.п.),

- строительно-монтажные работы (в том числе кровельные работы, устройство потолков, монтаж оборудования и пуско-наладочные работы, монтаж лифта, монтаж теплоснабжения приточной установки, монтаж эскалатора, монтажные работы, наладка автоматизированной насосной станции, нарезка металла, общестроительные работы, отделочные работы, установка дверных/оконных/балконных блоков, устройство лестницы, программирование электросчетчиков, установленных в электрощитовой дома, работы по объекту разные, санитарно-биологические исследования и т.п.),

- реклама-информация (в том числе информационные сообщения в средствах массовой информации, информационные щиты и т.п.),

- посреднические услуги для привлечения Участников долевого строительства;

- возврат средств по договорам займа, полученных и использованных Застройщиком для строительства (создания) многоквартирного дома.

4.2.2. возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) дома;

4.2.3. возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным:

- предпроектные и проектные услуги (в том числе дозиметрические измерения, выдача техусловий, проектные услуги, консультационные услуги, динамические испытания, санитарно-микробиологические исследования, экспертизы, дизайнерские услуги, инженерно-геологические и топографические изыскания и т.п.);

4.2.4. строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

4.2.5. возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

4.2.6. возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) дома осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

4.2.7. возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) дома осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В случае превышения у Застройщика сумм целевого финансирования, полученных от Участника долевого строительства, над суммами фактически произведенных расходов, экономия (разница) переходит в собственность (распоряжение) Застройщика.

5. Обязательства Сторон

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Своевременно и в полном объеме произвести оплату цены договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора.

5.1.2. Принять Квартиру у Застройщика.

5.1.3. Нести затраты по оформлению пакета документов, необходимого для регистрации права собственности на Квартиру.

5.1.4. До подписания акта приема-передачи Квартиры не производить какие-либо работы в указанной Квартире без предварительного письменного согласования с Застройщиком.

5.1.5. Незамедлительно информировать Застройщика об изменении своих реквизитов, банковских счетов, паспорта, об изменении места жительства и места нахождения, контактных телефонов.

5.1.6. В срок не позднее 15 (пятнадцати) дней с даты подписания настоящего договора Сторонами передать в регистрирующий государственный орган, пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего договора в установленном порядке.

5.1.7. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору возможна только после письменного уведомления Застройщика. Участник долевого строительства имеет право переуступить третьему лицу свое участие по настоящему договору в полном объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав, без письменного согласия Застройщика только в случае исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены договора в полном объеме.

5.2. Застройщик обязуется:

5.2.1. Передать Квартиру Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, при условии исполнения последним обязательств, установленных настоящим Договором, в том числе обязательств Участника долевого строительства по оплате цены договора в полном объеме, предусмотренных пунктом 4.1. настоящего Договора.

5.2.2. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

6. Передача объекта долевого строительства

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту.

6.2. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и не позднее 31 октября 2019 года.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять, не позднее предусмотренного договором срока.

Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства, подтверждает соответствие Дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.4. В течение месяца с момента окончания строительства Дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства об окончании строительства. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Квартиры.

6.5. При наличии у Участника долевого строительства существенных замечаний к Квартире, он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе существенные замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.6. При отсутствии замечаний к Квартире, либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.7. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Квартира признается принятой Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

6.8. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта.

6.9. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Квартиры обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства с момента направления уведомления.

7. Ответственность Сторон и форс-мажор

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

7.2. При наступлении обстоятельств, которые находятся вне пределов контроля Сторон (форс-мажор), в частности, забастовок, эпидемий, обстоятельств непреодолимой силы: пожара, землетрясения, наводнения, низкой температуры воздуха, исключаяющих возможность выполнения работ в соответствии с действующими нормами, иного стихийного бедствия, военных действий любого характера, принятия законодательных и иных актов в течение срока действия настоящего Договора, исполнение всех обязательств по настоящему Договору приостанавливается в случае, если указанные обстоятельства прямо повлияли на возможность их исполнения.

7.3. Стороны немедленно уведомляют друг друга о наступлении форс-мажорных обстоятельств. Сторона, для которой исполнение обязательств сделалось невозможным, обязана представить по требованию другой Стороны подтверждающий документ.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участника об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных Участником долевого строительства предоставляется сроком на 1 год с момента прекращения действия настоящего Договора.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, сведения о семейном положении.

Настоящим участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на

осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

8.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.

8.3. Все споры и разногласия Сторон по настоящему Договору подлежат разрешению путем переговоров. При недостижении согласия путем переговоров спор передается Сторонами на рассмотрение в суд с соблюдением правил о подведомственности и подсудности.

8.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для регистрирующего государственного органа.

Застройщик

ООО «Архивест» в лице Варлачева Дениса Валерьевича

Участник долевого строительства
