

**ДОГОВОР № ____/2018-Якб
О ДОЛЕВОМ УЧАСТИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

« ____ » _____ 2018 г.

Город Иркутск

Общество с ограниченной ответственностью «Стройград», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Степанова Леонида Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
ФИО _____ г.р. (паспорт серии _____ выдан _____), код подразделения _____, зарегистрированн _____ по адресу: _____), именуем _____ в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1 Предметом настоящего Договора является долевое участие в строительстве объекта долевого строительства (далее «Объект»), входящего в состав «Многоквартирный жилой дом с подземной парковкой по адресу: г.Иркутск, Свердловский район, ул.Якоби», расположенного на земельном участке с кадастровым номером № 38:36:000026:9837. Характеристики дома: жилой, восемнадцатизэтажный (включая подвальный этаж), общей площадью 10162,11 кв.м, класс энергоэффективности – «В», сейсмостойкость дома определена, исходя из сейсмической опасности площадки 8 баллов, согласно СП 14.13330.2014 (в соответствии с картами ОСР-97,А); наружные стены- монолитная железобетонная плита, облицованная мелкоштучными каменными материалами; поэтажные перекрытия – монолитная железобетонная плита.
- 1.2 По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок организовать строительство и с привлечением третьих лиц построить многоквартирный дом, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать объект Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить указанную в Приложении №1 цену договора и принять объект.
- 1.3 Характеристики объекта изложены в п.2.1.2 Договора.

2. Формы участия сторон

2.1 Формы участия «Застройщика»:

- 2.1.1 «Застройщик» обязуется обеспечить строительство жилого дома, готового для эксплуатации, в том числе: оформляет документы на землю для строительства; разрабатывает, согласовывает и утверждает проектно-сметную и исполнительную документацию; обеспечивает получение разрешения на строительство жилого дома и ведение отдельных видов работ; выполняет самостоятельно или обеспечивает выполнение строительных, монтажных и специальных строительных работ; получает согласие на подключение к коммуникациям, совершает иные действия, необходимые для сдачи в эксплуатацию построенного жилого дома.
- 2.1.2 «Застройщик» по окончании строительства жилого дома в счет доли участия по договору передает «Дольщику» объект со следующими характеристиками: _____ комнатная квартира со строительным номером № _____, расположенная на отм. + _____ в осях _____, _____ на _____ этаже в жилом доме по предварительному адресу: г. Иркутск, ул. Якоби. **Общая проектная приведенная площадь объекта** (с учетом площади балкона с коэффициентом 0,3) составляет _____ кв.м. Общая проектная площадь объекта с учетом полной площади балкона составляет _____ кв.м (из которых _____ кв.м. площадь квартиры, _____ кв.м.). Проектные площади жилых комнат и помещений вспомогательного использования в составе объекта приведены в таблице:

Наименование помещения	Площадь (м2)
Жилая комната	
Кухня	
Санузел	
Коридор	
Балкон	

Планировка объекта отражена в Приложении №2. Объект передается с черновой отделкой согласно карте отделочных работ (Приложение №3).

«Застройщик»

«Дольщик»

- 2.1.3 Площадь объекта будет уточняться по паспорту БТИ. «Застройщик» гарантирует соответствие качества применяемых материалов требованиям стандартов и других нормативных документов и производство строительных работ согласно строительным нормам и правилам (СНиП). Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома – IV квартал 2018 г. Срок передачи объекта «Дольщику»- в течение 60 (шестидесяти) календарных дней после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. Обязательство по передаче объекта «Застройщик» имеет право исполнить досрочно.
- 2.2 Формы участия «Дольщика»:
- 2.2.1 «Дольщик» обязуется на условиях настоящего договора внести в качестве вклада в долевое участие денежные средства в сумме, согласно п.3.1.
- 2.2.2 Расходы по перечислению денежных средств на счет «Застройщика», регистрации права собственности, изготовлению тех.документов на объект осуществляются за счет средств «Дольщика» и не входят в цену настоящего договора.
- 3. Порядок расчетов**
- 3.1 Стоимость Объекта составляет _____ (_____) рублей.
- 3.2 Оплату по договору «Дольщик» производит путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика» согласно графику платежей (Приложение №1).
- 4. Прочие условия**
- 4.1 «Дольщик» имеет право в любое время в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор без указаний причин расторжения. Об этом «Дольщик» обязан письменно уведомить «Застройщика».
- 4.1.1 «Застройщик» имеет право расторгнуть в одностороннем порядке настоящий договор в случаях и порядке, предусмотренных в самом договоре и законе РФ.
- 4.1.2 Обязательство «Застройщика» перед «Дольщиком» о возврате соответствующих денежных сумм считается выполненным с момента перечисления таких сумм с расчетного счета «Застройщика» на указанный «Дольщиком» лицевой счет в банке.
- 4.2 В случае одностороннего расторжения договора «Застройщиком», возврат уплаченных «Дольщиком» денежных сумм производится в установленном действующим законодательством порядке.
- 4.3 Стороны допускают, что в результате проведения строительных-монтажных работ площадь объекта может измениться в сторону увеличения или уменьшения. Допустимым считается отклонение фактической площади объекта от проектной не более, чем на 5%, что не влечет изменения цены договора. В случае отклонения фактической общей площади объекта от проектной более чем на 5 (пять) % , величина вклада по настоящему договору подлежит соразмерному изменению. При расчете используется стоимость квадратного метра, действующая на момент заключения договора. В случае фактического превышения общей площади квартиры относительно указанной в пункте 2.1.2 настоящего договора, «Дольщик» делает дополнительный взнос за разницу квадратных метров. В случае фактического уменьшения указанной в пункте 2.1.2 общей площади квартиры, «Застройщик» выплачивает «Дольщику» сумму равную стоимости соответствующих квадратных метров.
- 4.4 «Застройщик» вправе передать «Дольщику» объект для производства отделки до момента ввода жилого дома в эксплуатацию. Передача объекта производится по акту приема-передачи под отделку. Дольщик обязуется компенсировать затраты «Застройщика» по тепло- и электроэнергии, водоснабжению, канализации с момента подписания акта приема-передачи под отделку до момента заключения договоров с эксплуатирующими организациями.
- 4.5 «Дольщик» не вправе отказаться от подписания акта приема-передачи объекта, по настоящему договору, если «Застройщик» выполнил свои обязательства в полном объеме.

- 4.6 Перечень вышеперечисленных прав и обязанностей не является исчерпывающим и участники строительства – «Застройщик» и «Дольщик» - оставляют за собой право при обоюдном согласии принять дополнительные условия, возникающие в процессе исполнения настоящего договора, и изменения к настоящему договору, что оформляется дополнительным соглашением.
- 4.7 Каждая из сторон вправе досрочно выполнить свои обязательства по настоящему договору.
- 4.8 Размер вознаграждения Застройщика за услуги по организации строительства составляет сумму в размере фактических затрат, понесенных в соответствии с исполнением обязательств, указанных в договоре и включено в стоимость настоящего договора.
- 4.9 Дольщик вправе переуступить свои права и обязанности по настоящему договору только с письменного согласия Застройщика.
- 4.10 В течение 6 (шести) месяцев с момента передачи в Управление Федеральной службы гос. регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области документов, предоставление которых возложено действующим законодательством на «Застройщика» (разрешение на ввод в эксплуатацию, распоряжение о присвоении адреса), «Дольщик» обязуется зарегистрировать право собственности на квартиру. При неисполнении данного обязательства, «Застройщик» вправе потребовать от «Дольщика» уплаты неустойки в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день просрочки.
- 4.11 Право собственности на квартиру возникает у «Дольщика» с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области. При возникновении права собственности на объект у Дольщика одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект.
- 4.12 Дольщик обязуется самостоятельно и за счет собственных средств:
- до начала пользования системой водоснабжения произвести опломбировку счетчиков горячей и холодной воды и сдать их эксплуатирующей организации;
 - произвести гидроизоляцию санузлов;
 - установить полотенцесушители;
 - произвести звукоизоляцию полов на объекте;
 - установить вентилятор на кухне.
- 4.13 Дольщик дает согласие на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего договора.
- 4.14 Все сообщения направляются Дольщику по указанному им адресу. В случае изменения указанного адреса Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о таком изменении. Уведомление должно быть направлено Застройщику в течение 5 (пяти) календарных дней с момента изменения адреса. В случае непредставления Застройщику уведомления в указанный срок, все письма, направленные в адрес Дольщика, будут считаться направленными надлежащим образом и полученными Дольщиком.
- 5. Ответственность Сторон**
- 5.1 Передача «Дольщику» объекта по настоящему договору производится в пределах срока, установленного договором, при выполнении «Дольщиком» всех условий.
- 5.2 Дольщик не вправе производить перепланировку или переоборудование объекта до момента регистрации права собственности. При производстве строительных работ на объекте (перепланировка, отделка) «Дольщик», в случае причинения ущерба третьим лицам, возмещает его за свой счет.
- 5.3 Исполнение обязательств Застройщика по передаче Дольщику объекта по договору, обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по генеральному договору №35-46257/2017 от 28.06.2017 г., заключенному с ООО «Проминстрах», имеющим лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством РФ.
- 5.4 В целях обеспечения исполнения обязательств Застройщиком по договору с момента государственной регистрации настоящего договора до момента передачи Объекта по акту приема-передачи земельный участок (указанный в п.1.1. Договора) будет находиться в залоге у Дольщика.

- 5.5 На земельный участок распространяются ограничения прав, предусмотренные ст.ст.56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.
- 5.6 При нарушении сроков передачи объекта, установленных настоящим договором более чем на 2 месяца, «Застройщик» уплачивает «Дольщику» неустойку в размере, установленном действующим законодательством РФ, за каждый день просрочки.
- 5.7 В случае просрочки исполнения «Дольщиком» обязательств по внесению денежных сумм по пункту 2.2.1 по настоящему договору «Застройщик» вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, либо увеличить стоимость квадратных метров общей площади квартиры, либо потребовать уплаты неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент исполнения обязательства, за каждый день просрочки и возмещения убытков, причиненных таким неисполнением в полном объеме, сверх неустойки.
- 5.8 «Застройщик», при расторжении договора по своей инициативе, возвращает уплаченные «Дольщиком» на момент расторжения денежные средства на счет «Дольщика». При отсутствии таких сведений, «Застройщик» вправе перечислить денежные средства на лицевой счет «Дольщика», открытый «Застройщиком» в банке, либо зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Дольщику».
- 5.9 Оплата штрафных санкций не освобождает виновную сторону от выполнения договорных обязательств.
- 5.10 Споры между сторонами по настоящему договору рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.11 Местом рассмотрения судебных дел является место нахождения «Застройщика»: г. Иркутск.

6. Гарантийный срок

- 6.1 Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 лет (на несущие конструкции) с момента его передачи Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 года.
- 6.2 «Застройщик» не несет ответственности за дефекты, обнаруженные в пределах гарантийного срока, произошедшие вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации жилого помещения, либо ненадлежащего ремонта жилого помещения, произведенного «Дольщиком» или привлеченными им третьими лицами.
- 6.3 При возникновении между «Застройщиком» и «Дольщиком» споров по поводу дефектов объекта или их причин, по требованию любой из сторон может быть назначена экспертиза, расходы на которую несет сторона, потребовавшая назначения экспертизы.

7. Форс-мажор

- 7.1 Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые ни одна из сторон договора не могла предвидеть на момент заключения договора. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли предвидеть или избежать разумным образом, в частности: стихийные бедствия, действия государственных органов, издание законов и иных нормативных актов, запретительные действия властей, военные действия, массовые беспорядки и другие аналогичные обстоятельства, препятствующие исполнению взятых на себя обязательств. Сторона, для которой создалась невозможность надлежащего исполнения обязательств, обязана в срок не позднее одного месяца с момента наступления или прекращения действия таких обстоятельств уведомить другую сторону.

8. Действие Договора

- 8.1 Настоящий договор действует с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы гос. регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области до выполнения всех обязательств обеими сторонами. Все дополнительные соглашения к настоящему договору, соглашение о расторжении договора, а также договор уступки прав подлежат государственной регистрации.

8.2 Настоящий договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для Дольщика и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, два экземпляра - для Застройщика.

9. Адреса и подписи Сторон:

Застройщик:	Дольщик:
ООО «Стройград»	
Юридический адрес: 664029 Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Долгополова, д.27А оф.3	
тел.: 8 (3952) 48-42-29	
ИНН 3812059123 КПП 381201001	
Расчетный счет 40702810504000017039	
В Сибирском филиале ПАО «Промсвязьбанк»	
г. Новосибирск	
Кор. счет 30101810500000000816	
БИК 045004816	

Застройщик

Дольщик:

_____/Л.Н.Степанов
Генеральный директор ООО «Стройград»

_____ /

Приложение №1

к Договору № ___/2017- Якб от «__» _____ 2017 г..

График оплаты по договору

Срок оплаты	Сумма
В течение 7 (семи) календарных дней с момента гос.регистрации настоящего договора	
Итого:	

Застройщик:

_____/Л.Н. Степанов
Генеральный директор ООО «Стройград»

Дольщик:

_____ /