

Договор № _____
участия в долевом строительстве

город Архангельск

« _ » _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Прайм Инвест», в лице генерального директора Александровой Татьяны Станиславовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить кирпичный девятиэтажный пятидесятичетырехквартирный жилой дом (именуемый в дальнейшем – Дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства квартиру в указанном Доме (именуемую в дальнейшем - Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим Договором цену, и принять в собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

1.2. Основные характеристики Дома согласно утвержденной проектной документации:

Количество этажей: 9.

Общая площадь Дома: 676,0 кв.м.

Фундамент дома: плитный на естественном основании.

Наружные стены: выполнены из керамического кирпича с использованием эффективного утеплителя.

Внутренние стены: керамический кирпич.

Кровля: плоская с внутренним водостоком.

Межквартирные перегородки: керамический кирпич, газобетонные блоки.

Внутриквартирные перегородки: газобетонные блоки.

Материал поэтажных перекрытий: многопустотная сборная железобетонная плита.

Класс энергоэффективности: А.

Класс сейсмостойкости: 6 баллов.

1.2.1. Строительство будет осуществляться Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером: 29:22:022534:38., общей площадью 676,0 кв.м., строительный адрес Дома: Архангельская область, г. Архангельск, Соломбальский территориальный округ, проспект Никольский. Указанный адрес является строительным адресом Дома, по завершению строительства Дому будет присвоен постоянный адрес.

1.3. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

1.3.1. Жилое помещение – квартира;

1.3.2. Тип квартиры:

1.3.4. Этаж:

1.3.5. Номер подъезда (_____), номер квартиры ____ (_____) (номера подъезда и квартиры являются проектными и по окончании строительства Дома номер подъезда и квартиры могут измениться).

1.3.6. Жилая площадь: _____ кв.м.

1.3.7. Количество вспомогательных помещений - ____ (____);

1.3.8. Проектная общая площадь (сумма площадей всех помещений с учетом площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3) – _____ кв.м.

1.4. **Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства** - площадь квартиры, которая определяется по окончании строительства Дома на основании обмеров, проведенных бюро технической инвентаризации (далее – БТИ), включает в себя сумму площадей всех помещений квартиры (с учетом площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3).

1.5. Стороны согласовали и допускают, что общая проектная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.3.8. настоящего Договора, являются проектной (ориентировочной) и может измениться на момент окончания строительства Дома, как в большую, так и в меньшую

сторону в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительномонтажных работ.

1.6. Застройщик имеет право привлекать денежные средства участника долевого строительства на основании:

- Договора аренды земельного участка № 4/152 (с) от 30.07.2015 г.

Право аренды зарегистрировано в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации кадастра и картографии по Архангельской области и НАО. Номер регистрации договора: 29-29/001-29/001/101/2015-437/1, дата регистрации: 19.08.15 г.

- Разрешения на строительство № RU 29301000-202 от 01 марта 2013 г, выданное Мэрией города Архангельска. Срок действия Разрешения: до 31 июля 2017 г.

Действие продлено до 24.12.2018 года.

- Проектной декларации, размещенной на сайте www.smk29.ru 21 сентября 2016 г; а также на сайте единого института развития в жилищной сфере в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

- Проектно-сметной документации.

1.7. Участник долевого строительства ознакомлен с Проектной декларацией и изменениями в Проектную декларацию.

2. Срок передачи и принятия объекта долевого строительства.

Обеспечение исполнения обязательств

2.1. Планируемый срок ввода Дома в эксплуатацию – не позднее 30 июня 2019 года. Застройщик имеет право на досрочный ввод Дома в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства – **не позднее 31 декабря 2019 года.**

2.3. Работы по благоустройству и озеленению придомовой территории Дома из-за температурно-климатических условий региона будут осуществляться Застройщиком после завершения строительства Дома в весенне-летний период.

2.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды (право аренды на земельный участок);

- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Дом.

К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Федеральным законом.

2.5. Обеспечение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства осуществляется путем обязательных отчислений (взносов) Застройщиком, привлекающего средства Участников долевого строительства в ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ИНН 7704446429 КПП 770401001, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10)

3. Гарантии качества

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации

3.2. **Гарантийный срок** на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства по настоящему Договору, составляет **5 (Пять)** лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

3.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (квартиры или ее частей),

нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обеспечивает строительство Дома, выполняет своими силами и (или) с привлечением других лиц все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, необходимые для ввода Дома в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.2. Застройщик принимает от Участника долевого строительства денежные средства в оплату строительства Объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик обязуется по окончании строительства и сдачи Дома в эксплуатацию в соответствии с п.2.2 настоящего Договора передать Участнику долевого строительства в собственность построенный для него Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, а также представить в орган государственной регистрации недвижимого имущества необходимые документы для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.4. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, предусмотренном Приложением №2 к настоящему договору.

4.5. Застройщик имеет право внести незначительные архитектурные, конструктивные изменения в проектную документацию, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству и стоимости строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дома в целом и Объекта долевого строительства, в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату Цены настоящего Договора, определенную п. 6.1. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

5.2.1. Застройщик не менее чем за один месяц до наступления срока, установленного в п.2.2. настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства уведомление о начале срока передачи Объекта долевого строительства и Смотровой лист, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомление о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.2.2. Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления и Смотрового листа осуществляет осмотр Объекта долевого строительства, и в случае отсутствия у Участника долевого строительства существенных замечаний к Объекту долевого строительства, Стороны подписывают Акт приемки-передачи Объекта долевого строительства.

5.2.3. При наличии у Участника долевого строительства существенных замечаний к Объекту долевого строительства, 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 Застройщика в разумный срок.

5.2.4. Под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается следующее: непригодность Объекта долевого строительства в целом либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г. и иными законодательными актами

5.2.5. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства, а также претензии к общедомовому имуществу не являются основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по Акту приема-передачи от Застройщика. Указанные несущественные дефекты Объекта долевого строительства, а также общедомового имущества подлежат устранению Застройщиком в сроки, установленные Техническим регламентом на выполнение необходимых работ или согласованные между Сторонами.

5.3. Участник долевого строительства обязуется приступить к приемке квартиры от Застройщика по Акту приема-передачи не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче и устранении существенных недостатков, указанных в Смотровом листе.

5.4. При уклонении или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.2 настоящего Договора, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного п. 2.2 настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

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

5.6. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства обязательства по несению расходов на его эксплуатацию и содержание (в т.ч. коммунальные платежи и иные расходы на содержание Объекта долевого строительства), риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Доме, содержание Дома (включая расходы на содержание общего имущества домовладельцев) и придомовой территории (пропорционально своей доле в домовладении), признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательств по передаче Объекта долевого строительства с момента составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.7. Участник долевого строительства обязуется принимать на себя затраты по эксплуатации и содержанию Объекта долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи.

5.8. Участник долевого строительства обязуется в течение пяти дней сообщить Застройщику изменении паспортных данных, места регистрации или фактического проживания для своевременного доведения до него необходимой информации.

5.9. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами Акта приема – передачи. Уступка имущественных прав может осуществляться третьим лицам в любых долях.

5.10. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены настоящего Договора. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только одновременно переводом долга на нового участника долевого строительства с письменным уведомлением и предоставлением Застройщику одного экземпляра Договора уступки права требования, и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

5.11. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами и средствами Участника долевого строительства.

5.12. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.13. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

6. Цена Договора

6.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера проектной общей площади Объекта долевого строительства (с учетом площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3) на цену 1 кв. м общей площади Объекта долевого строительства.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства составляет ___ кв.м, что соответствует денежной сумме в размере _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

6.2. В случае уменьшения фактической общей площади Объекта долевого строительства от проектной общей площади (с учетом площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3) после его обмера БТИ, Застройщик обязуется по письменному обращению Участника долевого строительства возратить Участнику долевого строительства разницу, вызванную уменьшением стоимости Объекта долевого строительства, путем перечисления денежных средств на банковский счет, указанный Участником долевого строительства, в течение 30 рабочих дней с момента получения письменного обращения.

6.3. В целях осуществления расчетов по пунктам 6.2. настоящего Договора стоимость 1 кв. метра Объекта долевого строительства определяется согласно пункту 6.1 настоящего Договора.

6.4. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

7. Порядок расчетов по Договору

7.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены настоящего Договора, установленную п.6.1 настоящего Договора в следующем порядке:

7.2. Участник долевого строительства финансирует строительство Объекта долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Днем поступления платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

7.3. Участник долевого строительства обязуется не осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора.

8. Срок действия договора, расторжение

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

8.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляются в порядке и по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г.

8.4. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

9. Ответственность сторон

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне неустойки (штрафы, пени), предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004, а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны могут передать спор в суд, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение какого-либо из обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, таких как наводнение, пожар, землетрясение, а также в случае войны и военных действий или запретов компетентных государственных органов, возникших после заключения настоящего Договора (форс-мажорные обстоятельства).

11.2. Срок исполнения обязательства, установленного настоящим Договором, отодвигается соразмерно времени действия указанных форс-мажорных обстоятельств.

11.3. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои обязательства по причинам форс-мажорных обстоятельств, должна в письменной форме незамедлительно уведомить другую Сторону о начале, ожидаемом сроке действия и прекращении указанных обстоятельств.

12. Дополнительные условия

12.1. 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 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 Участника долевого строительства продлевается сроком на 1 год с момента прекращения действия настоящего Договора и может быть отозвано за 30 рабочих дней до отзыва в письменной форме нарочным с проставлением отметки Застройщика о его получении, либо заказным письмом с уведомлением о вручении, либо телеграммой. Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: (фамилию, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе) - (далее – персональные данные).

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.

12.2. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, будут применяться нормы действующего законодательства Российской Федерации.

12.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации.

12.4. Приложение № 1, Приложение № 2 к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

12.5. Настоящий Договор является основанием для регистрации права собственности на указанный Объект долевого строительства (квартиру), составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для сторон настоящего договора и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13. Реквизиты и подписи сторон

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью «Прайм Инвест»

Юридический адрес: 164000 Архангельская область,

г. Северодвинск, улица Профсоюзная, д. 10, помещение 3

ИНН/КПП 2901215911/290101001,

ОГРН 1112901006162,

р/с 40702810704000001081 в Архангельском отделении ПАО Сбербанк г.Архангельск,

к/с 30101810100000000601 БИК 041117601

Подпись

*ООО «Прайм Инвест» в лице генерального директора
Александровой Татьяны Станиславовны*

«Участник долевого строительства»

Подпись _____

ФИО

Приложение №2
к Договору участия
в долевом строительстве №__
от 04 декабря 2018г.

1. Квартира передается Участнику долевого строительства без выполнения чистовой внутренней отделки, без санитарно-технического оборудования, без разводки труб холодного и горячего водоснабжения внутри квартиры и канализации.
2. В Квартире будут установлены оконные блоки и балконные двери без установки откосов (с установкой подоконников), стояки холодного и горячего водоснабжения с установкой индивидуальных (квартирных) приборов учета холодного и горячего водоснабжения, стояки канализации, радиаторы отопления, устроены вентиляционные отверстия.
3. Электромонтажные работы – монтаж и допуск электроустановки на общедомовые нужды с установкой этажных щитов с монтажом поквартирных двух тарифных электросчетчиков, электроразводка по квартире не предусмотрена.
4. Подготовка поверхностей наружных и внутренних кирпичных стен производится простой штукатуркой согласно п.3.14 СНиП 3.04.01-87., но не шпатлюются, межквартирные, межкомнатные перегородки и потолки не штукатурятся, не шпатлюются.
5. Пол – выравнивающий цементно-песчаный слой. В санузлах пол – выравнивающий цементно-песчаный слой, выполняется гидроизоляция.

«Застройщик»

Подпись

*ООО «Прайм Инвест» в лице генерального директора
Александровой Татьяны Станиславовны*

«Участник долевого строительства»

Подпись _____

ФИО