

ДОГОВОР № __
участия в долевом строительстве

г. Екатеринбург

«__» _____ 201__ года.

ООО «ГОРЖИЛСТРОЙ», в лице Генерального директора Мацук А.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

_____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Статья 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если иное не установлено настоящим договором, термины и определения, указанные ниже имеют следующие значения:

- «Дом» - жилой дом либо комплекс, состоящий из квартир и (или) встроенных и пристроенных нежилых помещений, в финансировании строительства которого принимает участие Участник. Местонахождение Дома и его характеристики указываются в Приложении №1 к настоящему договору;

- «Помещение» - квартиры, нежилое помещение офисного или иного назначения, приобретаемое Участником по завершению исполнения настоящего договора. Параметры помещения определяются сторонами в Приложении №1;

- «Площадь жилого помещения» - площадь квартиры, включая площадь балкона и лоджии 100%;

- «Площадь нежилого помещения» - площадь помещения по внутреннему контуру стен, ограждающих помещение, и включающая в себя площадь, занимаемую колоннами, каналами, перегородками и т.д.;

- «Базовая стоимость (цена) 1 кв. м.» – стоимость (цена) 1 кв. м. площади помещения на дату заключения договора. Базовая стоимость (цена) 1 кв.м. включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика-заказчика.

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора, Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать предусмотренное настоящим договором Помещение Участнику, Участник в свою очередь обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства (помещение) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

2.2. В результате надлежащего исполнения Участником настоящего договора он приобретает право требования передачи в собственность Помещения.

2.3. После выполнения Участником всех обязательств, завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию Застройщик обязуется оформить и передать Участнику документы, необходимые для оформления помещения в собственность Участника. Время, необходимое для подготовки документов, подлежащих передаче Участнику, в срок строительства Дома не включается.

2.4. В стоимость Помещения входит комплекс внутренних работ (уровень отделки), состав которых и перечень используемых при этом материалов указывается в Приложении №1.

Прочие работы, дополнительные расходы на выполнение условий СНиП или требований государственных органов, вступившие в силу после заключения настоящего договора, если их выполнение необходимо для ввода дома в эксплуатацию, выполняются Застройщиком и оплачиваются Участником дополнительно.

2.5. Предварительный план помещения, существующий на момент подписания договора, приведен в Приложении №2. Площадь помещения, указанная в Приложении №1, является проектной и используется исключительно для расчета суммы финансирования по настоящему договору.

2.6. Фактическая площадь помещения, приобретаемого Участником в соответствии с настоящим договором, определяется по результатам обмеров БТИ г. Екатеринбурга по окончании строительства. В случае расхождения между фактической площадью и проектной площадью помещения, в том числе возникшего в связи с произведенной Участником перепланировкой помещения, Застройщик производит перерасчет суммы финансирования: при увеличении площади помещения Участник обязуется произвести доплату, при этом расчет подлежащей уплате суммы осуществляется с учетом индексации Базовой стоимости 1 кв.м. в размере 12% годовых. При уменьшении площади помещения Застройщик возвращает Участнику сумму излишне внесенных денежных средств, исходя из базовой стоимости 1 кв.м. площади помещения. Перерасчет производится в течение 30 дней с даты ввода объекта в эксплуатацию.

Статья 3. СУММА И ПОРЯДОК ИНВЕСТИРОВАНИЯ

3.1. Сумма финансирования по настоящему договору определяется как произведение величины проектной площади помещения на базовую стоимость (цену) 1 кв. м. площади.

3.2. Финансирование строительства осуществляется Участником денежными средствами в сроки, размере и порядке, согласованном сторонами в Приложении №1. Денежные средства уплачиваются в кассу, либо на расчетный счет Застройщика, либо передается по взаимозачету.

3.3. Датой платежа считается дата внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика, при

безналичных расчетах – дата поступления средств на счет Застройщика.

3.4. Произведенные Участником текущие платежи и количество оплаченных метров закрепляются Графиком фиксации вкладов (Приложение №3).

3.5. Базовая стоимость (цена) 1 кв. м включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика-заказчика 7%.

Статья 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Принять от Участника денежные средства и обеспечить их целевое использование. Застройщик имеет право использовать денежные средства полученные от Участника на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика-заказчика.

4.1.2. Обеспечить финансирование строительства в объеме, необходимом для завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию. В указанных целях Застройщик осуществляет поиск и привлечение других Участников к финансированию строительства.

4.1.3. Произвести отселение граждан и организаций с территории застройки, а также выполнить обязательные отчисления, установленные нормативными актами органов государственной власти и местного самоуправления. Совершение указанных действий осуществляется из средств, полученных Застройщиком от Участника.

4.1.4. Заключить иные необходимые сделки с третьими лицами, в том числе договоры с подрядчиками, поставщиками строительных материалов.

4.1.5. По требованию Участника предоставлять ему информацию о ходе строительства.

4.1.6. После надлежащего выполнения Участником всех обязательств по договору и получения Застройщиком из БТИ данных о фактической площади помещения, передать ему помещение по акту приема-передачи и необходимые документы для оформления прав собственности.

4.1.7. Компания несет иные обязанности, предусмотренные настоящим договором.

4.2. Участник обязуется:

4.2.1. Осуществить финансирование строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором и приложениями к нему.

4.2.2. Своевременно оплачивать стоимость дополнительных работ и материалов, необходимость которых вызвана выполнением условий СНиП или требований государственных органов, вступивших в силу после заключения настоящего договора, если производство указанных работ необходимо для ввода дома в эксплуатацию.

4.2.3. После завершения строительства и подписания акта ввода в эксплуатацию, получения данных БТИ, в течение 30 дней с момента уведомления Застройщиком принять у Застройщика помещение по акту приема-передачи. Застройщик сообщает Участнику о готовности помещения к приемке любым доступным способом (почтой, по телефону, телеграфом). Срок передачи помещения Участнику может быть изменен по взаимному соглашению сторон в результате возникновения обстоятельств, препятствующих выполнению сторонами принятых на себя обязательств (дополнительные работы по перепланировке квартир, отделочные работы и т.д.).

При уклонении Участника от принятия помещения в предусмотренный срок или при отказе Участника от его принятия Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи помещения Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче помещения. При этом риск случайной гибели помещения признается перешедшим к Участнику со дня составления такого одностороннего акта.

Право собственности Участника на помещение возникает с момента его государственной регистрации в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации. Оформление помещения в собственность производится Участником самостоятельно, за свой счет.

4.2.4. Предоставить нотариальную доверенность для предоставления его интересов в Главном Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области по вопросу государственной регистрации настоящего договора, всех приложений, изменений и дополнений к нему (протоколов, дополнительных соглашений и др.), с правом получения всех необходимых документов, а также с правом оплаты регистрационных сборов от имени и за счет Участника. Услуги по регистрации договора участия в долевом строительстве (дополнительных соглашений и изменений к нему) оказываются по отдельному соглашению и в стоимость данного договора не входят. В стоимость настоящего договора не входит также оплата всех необходимых сборов и пошлин.

4.2.5. Оплатить обусловленную договором цену за квартиру досрочно в случае сдачи Дома в эксплуатацию ранее срока, указанного в Приложении №1 к настоящему договору. При этом Застройщик уведомляет Участника в письменной форме о планируемой дате сдачи дома в эксплуатацию не позднее, чем за 2 месяца до ввода дома в эксплуатацию.

4.2.6. В случае письменного отказа от отделочных работ и материалов Застройщика, при условии согласия Застройщика принять такой отказ, Участник обязан в полном объеме завершить отделку помещения своими силами до ввода дома в эксплуатацию. Перерасчет цены договора в этом случае не производится. При самостоятельном выполнении работ по отделке квартиры Участник обязуется оплачивать электроэнергию, водоснабжение и отопление по строительным тарифам с момента подачи заявления об отказе от отделки силами Застройщика.

4.2.7. Производить перепланировку квартиры (менять строительные конструкции) исключительно с

письменного согласия и разрешения Застройщика и только до ввода дома в эксплуатацию, с соблюдением условий, предусмотренных п. 4.2.6. настоящего договора.

4.2.8. После фактических замеров, проведенных при вводе дома в эксплуатацию, в случае увеличения площади квартиры оплатить разницу между проектной площадью квартиры и фактической площадью квартиры, с учетом положений п.2.6. настоящего договора.

4.2.9. С момента подписания акта ввода Дома в эксплуатацию пропорционально своей доле нести бремя расходов по содержанию общего имущества Дома и коммунальным платежам.

4.2.10. Настоящим договором Участник уполномочивает Застройщика на совершение действий, необходимых для обеспечения построенного дома и помещения коммунальными и эксплуатационными услугами. В указанных целях Застройщик вправе образовать в доме Товарищество собственников жилья (ТСЖ) или избрать Управляющую жилищную компанию. Участник делегирует им свои полномочия по заключению всех необходимых договоров по эксплуатации Дома.

4.2.11. Не возражать передать безвозмездно объекты наружных инженерных коммуникаций в муниципальную собственность.

4.2.12. Посещать строящийся объект для ознакомления с ходом ведения работ только по предварительной договоренности с Застройщиком и в сопровождении представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника в случае самовольного посещения строящегося объекта.

4.2.13. Участник несет иные обязанности, предусмотренные настоящим договором.

Статья 5. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ

5.1. Участник вправе уступить право требования на помещение финансирования третьим лицам при условии полной оплаты по настоящему договору.

5.2. Застройщик имеет преимущественное право приобретения прав требования Участника в течение 10 (десяти) дней с момента получения письменного извещения Участника. Извещение должно быть совершено в письменной форме и содержать информацию об уступаемом праве требования, стоимости 1 кв. м., общей стоимости по которой Участник предлагает Застройщику приобрести право требования (цена предложения), сроках осуществления расчетов и иных существенных условиях.

5.3. Уступка права требования производится путем заключения договора с участием Застройщика, Участника и его правопреемника.

5.4. Застройщик не несет ответственности за правильность оформления права собственности, передачу помещений третьим лицам и иные возможные неблагоприятные последствия в случае несоблюдения Участником порядка уступки права требования, предусмотренного настоящим договором.

5.5. В случае нарушения Участником преимущественного права Застройщика на выкуп прав требования либо в случае несоблюдения Участником порядка уступки права требования, закрепленного настоящим договором, Участник обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 10% от общей суммы договора. Сумма штрафа может быть удержана Застройщиком из суммы ранее внесенных денежных средств.

Статья 6. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Односторонний отказ Участника от участия в долевом строительстве допускается только по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором.

6.2. В случае добровольного отказа Участника от участия в долевом строительстве при отсутствии вины Застройщика, Участнику возвращается оплаченная к этому моменту стоимость квартиры в течение 90 дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего договора.

6.3. 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 три месяца, является основанием для предъявления застройщиком требования о расторжении настоящего договора.

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 предъявления Застройщиком требования о расторжении договора в судебном порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Застройщик возвращает уплаченные Участником по договору денежные средства за вычетом неустойки.

6.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнение Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения стоимости и размера Объекта долевого строительства.

6.5. Досрочное расторжение договора возможно также по соглашению сторон и по иным основаниям в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Статья 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. За невыполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Застройщик и Участник несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику фиксированный штраф в размере 10% от суммы просроченного платежа и неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При этом неустойка удерживается Застройщиком из сумм произведенной Участником оплаты.

7.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием стихийных бедствий, военных действий, блокад и других объективно непреодолимых обстоятельств, в том числе, связанных с выполнением Застройщиком законных требований властей, в связи с изменением действующего законодательства. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства может быть изменен в результате возникновения обстоятельств, препятствующих выполнению сторонами принятых на себя обязательств: актируемые морозы, атмосферные осадки, дополнительные работы по перепланировке квартиры, отделочные работы и т.п.

7.4. Любая договорённость между сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим договором, считается действительной, если она подтверждена сторонами в письменной форме, в виде дополнительного соглашения, подписанного уполномоченными представителями сторон, прошедшего государственную регистрацию в установленном действующим законодательством порядке.

7.5. Все споры по данному договору разрешаются путем переговоров. Срок рассмотрения претензий по настоящему договору – 10 дней с момента получения. В случае не достижения согласия, спор передается на разрешение суда.

7.6. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

7.7. Договор считается полностью исполненным Застройщиком с момента ввода дома в эксплуатацию и подписания сторонами акта приема-передачи помещения, Участником - с момента уплаты в полном объеме денежных средств и подписания акта приема-передачи помещения в соответствии с условиями настоящего договора.

7.8. В соответствии с условиями настоящего договора гарантийный срок объекта долевого строительства (помещения) устанавливается в соответствии с ФЗ РФ от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» и составляет пять лет со дня передачи квартиры Участнику.

7.9. В случае изменения паспортных данных, банковских реквизитов и контактных телефонов Участника он обязан уведомить об этом Застройщика в письменном виде в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такого изменения. В противном случае Застройщик не несет ответственности за последствия, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником данной обязанности.

7.10. Подписывая настоящий договор, стороны полностью одинаково и адекватно понимают все его условия, не лишены дееспособности, под опекой или попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого договора, отсутствуют обстоятельства, вынуждавшие стороны совершать данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. Разногласий в толковании положений договора, его терминов, слов при подписании не возникли, в связи с этим при судебном разбирательстве ни одна из сторон не будет ссылаться, что иначе понимала то или иное положение настоящего договора.

7.11. Подлинник договора составлен в 4 (четыре) экземплярах: два – Застройщику, два – Участнику, один из которых предоставляется в регистрирующий орган.

7.12. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение №1 – Существенные условия договора
- Приложение №2 – Предварительный план помещения
- Приложение №3 – График фиксации вкладов

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

8.1. Застройщик – ООО «ГОРЖИЛСТРОЙ»

Юридический адрес: 625000 г. Тюмень, ул. Московский тракт, д.143/5

Фактический адрес: 620137, г.Екатеринбург, ул.Луначарского, д.80-308

ИНН 7203210486, КПП 720301001, ОГРН 1087232001548

Расчетный счет: 40702810750090000326 Уральский филиал ЗАО «Банк Интеза» г.Екатеринбург

Корреспондентский счет: 30101810900000000909, БИК 046577909

Генеральный директор _____

(Мацук А.А.)

8.2. Участник – _____

Паспорт: _____

Выдан: _____

Зарегистрирован: _____

Контактный № телефона: _____

(Ф.И.О., полностью, подпись)

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 1. Дом** – Односекционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже (№1 по ПЗУ), встроенно-пристроенная одноуровневая подземная автостоянка (№2 по ПЗУ), по адресу: г.Екатеринбург, Чкаловский район, пер.Сухумский-ул.Агрономическая, кадастровый номер: **66:41:05 04 039:0007**
- 2. Срок окончания строительных работ** – I квартал 2015 года, до 01 марта 2015 года.
Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – II квартал 2015 года. Срок передачи Объекта долевого строительства: в течение 2-х месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.
- 3. Помещение** – имеющее следующие проектные характеристики:

Проектный №	Количество комнат	Этаж	Суммарная площадь, м ²	Базовая стоимость 1 кв. м., руб.	Сумма договора, без учета индексации, руб.

Указанная площадь включает в себя площадь балкона (лоджии) 100%.

4. Уровень отделки помещения – подготовка под чистовую отделку

1. Отделка стен и перегородок – затирка, улучшенная штукатурка;
 2. Потолок – затирка;
 3. Пол – стяжка;
 4. Пол в санузлах – гидроизоляция и цементно-песчаная стяжка, керамическая плитка;
 5. Окна – пластиковые;
 6. Двери – входная дверь – металлическая;
 7. Система отопления – установка нагревательных приборов в соответствии с проектом.
 8. Электроснабжение – в соответствии с проектом, приборы учета, без установки электроплит;
 9. Квартирная разводка ГВС и ХВС – в соответствии с проектом.
 10. Установка сантехники – умывальника, унитаза. Участник строительства производит самостоятельную установку мойки на кухне.
 11. Лоджия стеклится.
 12. Радификация – согласно проекта;
 13. Телефонизация, телевидение – общедомовые сети, подключение абонентов по отдельно заключаемым договорам с эксплуатирующей организацией (оператором);
 14. Охранно-пожарная сигнализация – по проекту.
- Производитель и марка применяемых отделочных материалов определяется Застройщиком самостоятельно. Участник оплачивает произведенные по его желанию: изменение проекта планировки помещения, электрики, сантехники и т.д.;

5. Порядок инвестирования

5.1. Оплата по договору осуществляется в соответствии с приведенным ниже графиком:

Год	Месяц	Количество кв. м., подлежащих оплате	Сумма взноса, руб. без учета индексации

5.2. Оплата по договору осуществляется в соответствии с договором :

Ежемесячные платежи должны быть произведены до ____ числа каждого месяца.

5.3. Внесение денежных средств осуществляется безналичным путем и производится по следующим реквизитам:

Получатель: ООО «ГОРЖИЛСТРОЙ»

625000 г. Тюмень, ул. Московский тракт, д.143/5

Факт.адрес: 620137, г.Екатеринбург, ул.Луначарского, д.80-308

ИНН 7203210486, КПП 720301001, ОГРН 1087232001548

Р/С 40702810750090000326 Екатеринбургский филиал КМБ Банка

КОР/С 30101810900000000909

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник

Застройщик: _____

Приложение №2
к договору участия в долевом строительстве
№ _____ от « _____ » _____ 20__ г.

Участник: _____

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
этаж _____



