

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ

№ ___/___ (___ - номер квартиры)

г. Улан-Удэ

«__» _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Спутник», в лице директора Плюснина Максима Викторовича, действующего на основании Устава, ОГРН 1050302975711, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и
гр. Российской Федерации _____, _____ года рождения, паспорт серия _____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____ года, код подразделения _____ - _____, зарегистрированный по адресу: _____, город _____, улица _____, дом _____, квартира _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства/Участник», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется, с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок, осуществить строительство многоквартирного жилого дома по ул. Борсоева в Советском районе г. Улан-Удэ (далее – «Объект»), и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

Основные характеристики Объекта: наружные стены и каркас Объекта – монолитный железобетонный, перекрытия – монолитные железобетонные, площадь многоквартирного жилого дома – 8 174,63 кв.м., площадь 133 (однокомнатных – 76, двухкомнатных – 57) квартир – 5 473,71 кв.м., класс энергоэффективности – В, сейсмостойкость – 8 баллов.

1.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять следующий Объект долевого строительства по акту приема-передачи квартиры в порядке и сроки, установленные настоящим Договором:

Объект долевого строительства - квартира (жилое помещение), состоящая из _ (___) комнат(ы), расположенная на _ (_____) этаже, со строительным номером _ (_____), общей площадью по проекту _____ кв.м., в том числе площадь квартиры _____ кв.м. и 30% площади балкона (применение нормативно установленного понижающего коэффициента – 0,3) – _____ кв.м. (Приложение №1)

1.3. Строительство объекта ведется на основании:

Разрешение на строительство № RU04302000-230 от 22 ноября 2013 года выданное Комитетом по строительству Администрации г. Улан-Удэ. Разрешение на строительство № 04-302000-51-2015 от 02 октября 2015 года выдано в связи с корректировкой проекта.

Земельный участок площадью 425 кв.м. принадлежит Застройщику на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 03-АА № 414426 от 12.11.2013 г.), кадастровый номер участка 03:24:011201:58.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, и Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях дополнительно.

1.4. Ориентировочный срок окончания строительства – II квартал 2019 года.

Датой ввода Объекта в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена договора определяется как произведение размера общей площади по проекту Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства.

2.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

2.3. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

2.4. Фактическая площадь квартиры уточняется по данным обмера органа технической инвентаризации.

В случае если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит инвестируемую площадь, указанную в п. 2.3. настоящего Договора, Участник, до подписания акта приема-передачи квартиры, производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади, исходя из цены 1 кв.м., указанной в п. 2.2. настоящего Договора, путем внесения дополнительных инвестиционных денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно представленного уведомления.

В случае если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше инвестируемой площади, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, Застройщик (разницу свыше 1,5%, предусмотренных п. 2.4. настоящего Договора), до подписания акта приема-передачи квартиры, возвращает Участнику стоимость недополученной площади квартиры исходя из цены 1 кв.м., указанной в п. 2.2. настоящего Договора.

2.5. Уплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в пункте 2.4. настоящего Договора, производится Участником либо Застройщиком в течение пяти рабочих дней от даты получения от Застройщика либо Участника соответствующего уведомления.

2.6. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на содержание службы Застройщика в размере 7%.

2.7. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.2. настоящего Договора, в собственность.

2.8. Участником дополнительно уплачивается сумма в размере 3 000,00 (три тысячи) рублей за изготовление кадастрового паспорта на Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2. настоящего Договора.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Оплата цены договора производится Участником в следующем порядке:

- сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается) вносится Участником после регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение __ (____) рабочих дней.

3.2. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка, либо дата выдачи приходного кассового ордера Застройщиком, либо дата подписания Сторонами соглашения о взаимозачете.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Права и обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объект долевого строительства (квартиру). Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на квартиру не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения пунктов 4.1.2, 4.2.2 настоящего Договора.

4.1.2. Застройщик не возражает против уступки Участником прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам в случае полной оплаты Участником цены Договора. Застройщик гарантирует выдачу согласия на совершение сделки по уступке Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу в случае не полной оплаты цены Договора только при условии, если Договором о совершении такой сделки будет предусмотрен одновременный перевод долга.

4.1.3. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

4.1.4. Застройщик гарантирует, что цена Договора, предусмотренная пунктом 2.3. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2.4. и 6.5. настоящего Договора.

4.1.5. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Объекта и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленную лицензию, в том случае если наличие лицензии обязательно для осуществления соответствующих видов работ.

4.1.6. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Объекта приемочной комиссии и получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

4.1.7. Застройщик, в течение двух месяцев от даты получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершенном строительстве Объекте путем подписания акта приема-передачи квартиры.

4.1.8. Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания акта приема-передачи квартиры предоставляет Участнику или третьему лицу, подтвердившему свое право на квартиру, документы, необходимые для регистрации права собственности на квартиру.

4.2. Права и обязанности Участника:

4.2.1. Участник обязуется осуществить оплату цены Договора, определенную пунктом 2.3. настоящего Договора, в порядке, установленном пунктом 3.1. настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения инвестируемой и фактической площади квартиры произвести доплату в соответствии с пунктами 2.4. и 2.5. настоящего Договора.

4.2.2. Участник после выполнения своих обязательств по уплате цены Договора имеет право без согласования с Застройщиком продать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. В этом случае в течение 10 (десяти) календарных дней с момента оформления соглашения о передаче прав и обязанностей по настоящему Договору Участник письменно уведомляет Застройщика об оформлении указанного соглашения.

4.2.3. Участник обязуется принять квартиру от Застройщика по акту приема-передачи квартиры в течение двух месяцев от даты получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.2.4. После сдачи Объекта в эксплуатацию Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом).

4.2.5. До получения свидетельства о праве собственности на квартиру Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию квартиры.

4.2.6. Участник обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры подать документы на регистрацию права собственности на квартиру в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить Застройщику копию расписки в приеме документов в течение 3 (трех) календарных дней с даты такой расписки.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами акта приема-передачи квартиры в течение двух месяцев с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры.

5.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры.

5.4. Риск случайной гибели или повреждения квартиры переходит к Участнику с момента подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры.

5.5. Право собственности на квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Объект, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта, утвержденный в установленном порядке.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет от даты его передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года от даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства:

- разводка отопления с установкой конвекторов;
- отвод от стояков горячего и холодного водоснабжения с установкой счетчиков;
- отвод канализационного стояка с заглушкой;
- электрическая разводка с установкой счетчика;
- устройство внутриквартирных перегородок;
- установка входной двери (без установки внутриквартирных столярных изделий (межкомнатных дверей, дверей в кухню, в туалет, в ванную комнату и т.п.);
- остекление оконных проемов пластиковыми стеклопакетами;

- остекление балкона.

Сантехнические приборы и оборудование (фаянсы и смесители), полотенцесушители, кухонная электрическая плита на Объекте долевого строительства Застройщиком не устанавливаются. Квартира передается без чистовой отделки, без штукатурки стен.

6.5. В случае если Объект построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Участник вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.6. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта или Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

6.7. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленных разделом 5 настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

6.8. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных п. 3.2. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

6.9. В случае если к Участнику будут предъявлены требования третьих лиц, связанные с просрочкой сдачи Объекта в эксплуатацию или просрочкой передачи Объекта долевого строительства, Застройщик будет нести ответственность в размерах убытков, причиненных третьим лицам и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.10. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

6.11. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.12. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным законодательством.

Возврат денежных средств по соглашению Сторон происходит в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты государственной регистрации расторжения Договора.

7.2. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.3. По требованию Участника долевого строительства Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим законодательством РФ:

7.3.1. Прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику.

7.3.2. Существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства.

7.3.3. Изменения назначения общего имущества и нежилых помещений в строящемся Объекте недвижимости.

7.4. В случаях одностороннего судебного расторжения Договора Участника долевого строительства и случаях одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, связанным с просрочкой платежей Участником долевого строительства, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня его расторжения.

Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участнику долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

7.5. Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения Договора, Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора, В случае, если Сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой Стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме, заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении Договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом.

7.6. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии вины Застройщика Участник долевого строительства возмещает фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по данному Договору. Право на получение неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства.

7.7. В случае просрочки платежей по Договору Участник долевого строительства обязан уплатить неустойку в размере 1% (один процент) за каждый день просрочки от суммы платежа.

8. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

8.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

8.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

8.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

8.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства.

8.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента подписания Сторонами. С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

9.2. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, лежит на Застройщике. Подать документы на регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан Участник.

9.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

9.4. Приложение № 1 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

9.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

9.6. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

10.1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны договора обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

10.2. Реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:
ООО «Спутник»

Юридический адрес: 670045, Республика Бурятия,
г. Улан-Удэ, ул. Ботаническая, д. 10
ИНН 0326024550 КПП 032601001
ОГРН 1050302975711
р/с 40702.810.2.15030001014
к/с 30101810200000000777
Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Красноярске
г. Красноярск
БИК 040407777
Тел.: 8 (9244) 577-000

Директор
Плюснин Максим Викторович

Участник:

Паспорт серия _____ № _____, выдан
_____, дата выдачи
_____ года, код подразделения _____,
зарегистрированный по адресу:
_____, город _____,
улица _____, дом _____, квартира _____

_____/Плюснин М.В./ _____ / _____ /
м.п.