

Договор №В-2/___

участия в долевом строительстве

Московская область, г. Королев

_____ 201 года

Общество с ограниченной ответственностью «ГАЗНИСТРОЙ» (ОГРН 1045003355231; ИНН 5018093615; КПП 500701001; юридический адрес : 141801, Россия, Московская область, г. Дмитров, мкр. Махалина, д. 25, пом. 92-110), в лице Генерального директора Юрко Юрия Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и Гражданин Российской Федерации _____, именуемая(ый) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

Для целей настоящего договора и удобства пользования его текстом стороны согласились использовать следующие термины и определения:

1.1. **Жилой дом** – 9-ти этажный, 3-х секционный, 104-ти квартирный жилой дом (поз. №2 по Генеральному плану), который будет построен Застройщиком на принадлежащем ему на праве аренды земельном участке:

- кадастровый № 50:01:006 03 67 :63 площадью 28000 кв.м, находящемся примерно в 32 м по направлению на восток от ориентира административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Талдомский район, п. Вербилки, ул. 2-я Коммунистическая, д. 1а. Строительный адрес объекта: **Московская область, Талдомский район, п. Вербилки, ул. К. Маркса, «3-х секционный 104-ти квартирный 9-ти этажный жилой дом», поз. 2** и для строительства которого Застройщик привлекает денежные средства Участника. Технические характеристики жилого дома приведены в Проектной декларации.

1.2. **Квартира** - объект долевого строительства, представляющий собой структурно обособленное помещение в Жилом доме, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Квартира имеет следующие проектные параметры и характеристики:

Планируемая проектная площадь квартиры (кв. м), в том числе:	
Проектная (общая) площадь квартиры (кв.м) (включает площадь летних помещений (кв. м) – с коэффициентами 0,3 и 0,5)	
Площадь летних помещений (кв. м) – с коэффициентом 0,5	
Площадь летнего помещения (кв. м) – с коэффициентом 0,3	
Количество комнат	
Этаж	
Секция	
Номер на площадке	

Общая характеристика Квартиры: установлена входная дверь, предусмотрено остекление окон, остекление лоджий. Водопроводные и канализационные трубы выведены на установленных местах, согласно проекту (только по стоякам). Централизованная система отопления, согласно проекту. Устанавливается газовая плита, электропроводка, установка выключателей, розеток и распаячных коробок. Санузловые и межкомнатные перегородки могут быть выполнены из силикатных блоков или блоков из ячеистого бетона, без оштукатуривания. Пол – выравнивающая стяжка из цементно-песчаного раствора, в санкабинах с гидроизоляцией. Предварительный план квартиры согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему договору, поэтажный план - в Приложении №2.

1.3. **Проектная (общая) площадь** – общая площадь Квартиры, определяемая для целей настоящего договора как сумма площадей всех частей Квартиры подлежащая оплате, включая площадь подсобных помещений, площадь помещений вспомогательного использования, а также балконов, лоджий, веранд и террас с применением понижающих коэффициентов.

1.4. **Общая площадь жилого помещения** – площадь Квартиры, определяемая для целей настоящего договора как сумма жилой и подсобной площади Квартиры, исключая площадь помещений вспомогательного использования, а также балконов, лоджий, веранд и террас.

1.5. **Управляющая организация** – специализированная организация, оказывающая услуги и выполняющая работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома, предоставляющая коммунальные услуги владельцам и собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществляющая иную направленную на достижение целей управления Жилым домом деятельность.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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

2.3. Застройщик обязуется построить Жилой дом и предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – **не позднее** _____

2.4. Срок передачи Участнику Квартиры не более 6 месяцев, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.7. Расходы по государственной регистрации Договора на нового участника долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

2.8. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства определяется производителем оборудования.

3. Цена договора

3.1. **Цена Договора составляет** _____ (НДС не облагается), из расчета стоимости одного квадратного метра проектной (общей) площади.

Цена одного квадратного метра проектной (общей) площади Объекта долевой собственности составляет _____

3.2. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.3 Договора.

3.3. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

- корректировки площади Объекта долевого строительства.

3.4. Оплата по Договору осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

_____ перечисляется на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента регистрации настоящего Договора.

3.5. Днем исполнения обязательств Участника долевого строительства по настоящему договору признается день поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

3.6. В случае увеличения проектной (общей) площади Объекта долевого строительства по данным территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.1 Договора. Изменение проектной (общей) площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается. Указанный расчет должен быть произведен не позднее одного месяца со дня уведомления Участника о результатах обмера.

3.7. В случае уменьшения проектной (общей) площади Объекта долевого строительства по данным территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.1 Договора.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

- 4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.
- 4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.
- 4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и настоящим Договором.
- 4.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.
- 4.1.5. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.
- 4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо - при отсутствии или неполноте условий такого Договора - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
- 4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.
- 4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
- 4.1.9. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.
- 4.1.10. Контролировать ход работы по строительству Объекта и обеспечить его ввод в эксплуатацию.

4.2. Застройщик вправе:

- 4.2.1. Вносить изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.
- 4.2.2. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

- 4.3.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.4 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.
- 4.3.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.
- 4.3.3. Приемка Квартиры Участником должна быть осуществлена в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента ее начала, что подтверждается подписанием сторонами передаточным актом.
- 4.3.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.
- 4.3.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.
- 4.3.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.
- 4.3.7. После приемки Квартиры и подписания сторонами передаточного акта Участник вправе производить строительные и отделочные работы в квартире, но не вправе до государственной

регистрации права собственности производить перепланировку и переоборудование Квартиры (ст. 25 ЖК РФ).

4.4.Участник долевого строительства вправе :

4.4.1.Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

4.4.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

5.Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем 2 месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

5.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.Гарантия качества

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

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

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.Уступка прав по договору

7.1.Участник имеет право уступить свои права требования по настоящему договору третьим лицам только после письменного уведомления Застройщика.

7.2.Уступка прав требования по настоящему договору подлежит государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

8.Передача объекта долевого строительства

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

8.2. Срок передачи Участнику Квартиры не более 6 месяцев, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

8.3. Не менее чем за месяц до вышеуказанного срока Застройщик уведомляет Участника о готовности Квартиры к передаче.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта

долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. Приемка Квартиры Участником должна быть осуществлена в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента ее начала, что подтверждается подписываемым сторонами передаточным актом.

8.6. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, указанный в п.2.3 настоящего Договора, является ориентировочным. Стороны пришли к соглашению, что Участник согласен и принимает на себя все риски связанные с тем, что Застройщик вправе перенести ввод Жилого в эксплуатацию на срок не более 6 месяцев. При этом данный пункт договора является соответствующим соглашением сторон, предусмотренным ст. 6 федерального закона № 214-ФЗ, и не требует дополнительного подписания каких-либо документов.

9. Расторжение договора

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на 2 месяца.

- прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

- отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- в иных предусмотренных Договором и законодательством РФ случаях.

9.2. В случае если Участник расторгает настоящий договор по своей инициативе, он обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 10% (Десять процентов) от общей цены настоящего договора, указанной в п. 3.1. настоящего договора, а Застройщик вправе удержать с Участника указанные штрафные санкции. При этом возврат Участнику денежных средств осуществляется за вычетом штрафных санкций в течение 90 рабочих дней, со дня принятия соответствующего заявления Участника о расторжении договора.

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

- просрочки внесения платежа Участником долевого строительства более чем 2 месяца;

- в иных предусмотренных Договором и законодательством РФ случаях.

10. Форс-Мажор

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие исполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону

в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

10.5. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

11. Порядок извещения сторон

11.1. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих адресов и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего договора. Такие извещения должны быть осуществлены исключительно в письменной форме в течение 5 (пяти) календарных дней с момента соответствующего изменения.

11.2. Уведомления (извещения, письма и т.д.) Участник направляет непосредственно Застройщику по адресу: 141090, Московская область, г. Дмитров, мкр. Махалина, д. 25, пом. 92-110.

11.3. В установленных настоящим договором случаях Застройщик направляет Участнику соответствующие уведомления (извещения, письма и т.д.) посредством почтовой, телеграфной или курьерской связи по адресу, указанному Участником в настоящем договоре.

11.4. В случае отсутствия и/или не проживания Участника по данному адресу, а также в случае отказа Участника от получения указанного уведомления (извещения, письма и т.д.) Участник по соглашению сторон считается извещенным надлежащим образом.

12. Заключительные положения

12.1. Участник до подписания настоящего договора ознакомлен с Проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком и строительством Жилого дома. С возможными изменениями в Проектной декларации Участник вправе знакомиться по месту нахождения Застройщика либо в сети Интернет по адресу, указанному Застройщиком.

12.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для Участника, один для Застройщика и один для уполномоченного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.3. Настоящий Договор, и дополнительные соглашения в случае заключения к нему, соглашения (договора) уступки прав Участника третьему лицу подлежат государственной регистрации в уполномоченном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

13. Реквизиты и подписи сторон.

Участник:

Застройщик:

Генеральный директор

_____ /Юрко Ю.Ю./

Приложения:

1. План -комнатной квартиры, на 1л.
2. поэтажный план -комнатной квартиры, на 1 л