

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве**

г. Хабаровск

« » \_\_\_\_\_ 201\_ года

**Акционерное общество «Желдорипотека», ИНН 7708155798,** зарегистрированное Решением Московской регистрационной палаты от 19.02.2001 года, свидетельство о государственной регистрации № 001.361.122, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739623988, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г. серия 77 № 007397762 от 26.11.2002 г., выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Гражданин (ка) РФ \_\_\_\_\_ года рождения**, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован (а) по адресу: г. \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, далее совместно именуемые в тексте настоящего договора **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора и общие положения**

1.1. По настоящему договору Участник обязуется принять участие в долевом строительстве «Многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания, подземной автостоянкой по адресу: г. Хабаровск, в районе пер. Кадровый, 3.» по строительному адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Центральный район, примерно в 14 м от ориентира по направлению на северо-запад, адрес ориентира, пер. Кадровый, 3, с кадастровым номером 27:23:0030401:6, далее именуемого «Объект», произведя оплату в объеме, на условиях и в сроки, установленные настоящим договором, а Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику расположенную в Объекте жилое помещение в соответствии с характеристиками, указанными в Приложении №1 к настоящему договору, далее именуемое «Квартира».

1.2. При заключении настоящего договора Стороны руководствуются Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом РФ 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» и констатируют, что:

- Застройщиком с Департаментом муниципальной собственности администрации г. Хабаровска заключен договор аренды земельного участка № 478 от 10 июня 2010 г. (зарегистрирован «02» сентября 2010 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, регистрационный № 27-27-01/096/2010-170), именуемый в дальнейшем «Договор аренды»;

- Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и Объекте, опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в сети Интернет по адресу: zdi.ru 23 ноября 2016 года, включает в себя информацию о Застройщике и Объекте в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации..

1.3. С момента государственной регистрации настоящего договора право аренды на Земельный участок и строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Участника в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участника, до даты передачи Квартиры по акту приёма-передачи, Квартира считается находящейся в залоге у Участника.

1.4. Право собственности Участника на Квартиру возникает с момента его государственной регистрации в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

1.5. Обязательство Застройщика по настоящему договору дополнительно обеспечивается обязательными отчислениями (взносом) на номинальный счёт Публично-правовой компании - «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

1.6. Участник подтверждает, что на момент подписания настоящего договора он ознакомлен с условиями страхования ответственности (обязательства) Застройщика по настоящему договору и сведениями о страховщике и претензий к указанным условиям и сведениям не имеет.

## 2. Источник участия в долевом строительстве

2.1. Квартира приобретается Участником на условиях настоящего договора за счет собственных средств.

## 3. Размер участия в долевом строительстве и порядок расчетов между Сторонами

3.1. Общая сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства Объекта составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей. Указанная сумма определена Сторонами из расчета \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей за 1 (один) квадратный метр общей площади Квартиры по проекту (с учетом площади балконов (лоджий) с понижающим коэффициентом).

3.2. Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей уплачивается Участником не ранее даты государственной регистрации настоящего договора, но в срок не позднее **15 (пятнадцать) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора**, способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.3. Факт надлежащего исполнения Участником обязательства по уплате суммы, указанной в п. 3.2 настоящего договора, подтверждается соответствующими платежными документами.

3.4. Расчетный счет Застройщика указан в ст. 9 настоящего договора.

3.5. В случае увеличения или уменьшения фактических размеров площади Квартиры, в том числе за счет площади балкона (лоджии), по данным технической инвентаризации против размеров проектной площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к настоящему договору, Участник производит дополнительную оплату по настоящему договору, либо Застройщик возвращает часть денежных средств, полученных от Участника по настоящему договору.

Допустимое изменение фактических размеров площади Квартиры против размеров проектной площади Квартиры, указанной в Приложении № 1 к настоящему договору, составляет не более 5% (пяти процентов) от проектной площади Квартиры.

Размер суммы доплаты или возврата определяется исходя из стоимости 1 квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п.3.1. настоящего договора

Дополнительная оплата производится Участником в течение десяти рабочих дней с момента уведомления его Застройщиком о необходимости произвести доплату.

Возврат денежных средств производится Застройщиком путем их перечисления на текущий счет Участника, указанный в письменном извещении, которое должно быть

направлено Участником Застройщику в течение десяти рабочих дней с момента уведомления его Застройщиком о необходимости произвести возврат.

3.6. В случае, если по окончании строительства у Застройщика образовалась положительная разница между суммой денежных средств, полученных от Участника и фактическими затратами на строительство, причитающимися на площадь, передаваемую Участнику по настоящему договору, эта сумма является вознаграждением Застройщика за оказываемые услуги по исполнению настоящего договора.

Вознаграждение за услуги Застройщика по настоящему договору, в том числе, включает в себя расходы по страхованию гражданской ответственности Застройщика.

## **4. Обязанности Сторон**

### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению - для строительства Объекта.

4.1.2. Передать Участнику Квартиру в срок не позднее "31" января 2021 года в порядке и на условиях, указанных в подп. 4.1.3 настоящего договора.

4.1.3. В срок, указанный в подп. 4.1.2 настоящего договора, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по оплате, в том числе предусмотренных п.3.5 настоящего договора, передать Участнику Квартиру по акту приема-передачи.

Застройщик не менее чем за месяц до момента передачи Квартиры обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Статье 9 настоящего договора почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику.

4.1.4. Не позднее 10 рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать полученное разрешение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

4.1.5. Предоставлять Участнику по письменному требованию последнего информацию в соответствии с действующим законодательством.

4.1.6. В случае явной невозможности завершения строительства Объекта в срок, указанный в пункте 4.1.2 настоящего договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника предложение изменить настоящий договор в части увеличения срока, установленного в пункте 4.1.2 настоящего договора.

### **4.2. Участник обязуется:**

4.2.1. Принять участие в долевом строительстве Объекта и производить оплату в соответствии с пунктами 3.1 – 3.5 настоящего договора.

4.2.2. После окончания строительства Объекта принять Квартиру по акту приема-передачи в срок, указанный в сообщении Застройщика.

4.2.3. После приемки Квартиры по акту приема-передачи совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности на Квартиру либо предоставить Застройщику все необходимые полномочия для осуществления регистрационных действий по Квартире, выдав соответствующую доверенность.

4.2.4. Нести расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Квартиру, расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора, расходы по получению

всех необходимых справок и документов, необходимых для такой регистрации, а также возместить Застройщику расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора.

Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего договора уплачивается Участником самостоятельно в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Расходы Застройщика по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора возмещаются Участником путём внесения соответствующей суммы на расчётный счёт Застройщика в течение **15 (пятнадцать) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора».**

4.2.5. Нести бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Объекте с момента получения Квартиры по акту приема-передачи независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на Квартиру. С этого же момента Участник обязан осуществлять платежи организациям, предоставляющим по Объекту коммунальные и эксплуатационные услуги (в силу их фактического потребления).

Непринятие Участником Квартиры в срок, установленный п. 4.2.2 настоящего договора, не освобождает Участника от обязанности по оплате технического обслуживания Квартиры, общего имущества в Объекте и коммунальных услуг.

Если непринятие (уклонение от принятия) Участником квартиры в срок, установленный п. 4.2.2 договора, повлекло за собой просрочку в передаче Квартиры, бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Объекте признаются перешедшими к Участнику в момент, когда передача Квартиры должна была состояться.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. При нарушении Участником сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи Квартиры по акту приема-передачи Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России от цены настоящего договора за каждый день просрочки.

5.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору.

5.5. В случае нарушения Участником срока передачи Квартиры, указанного в п. 4.2.2 настоящего договора, вследствие уклонения Участника от подписания акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных инструкцией по

эксплуатации Квартиры, указанной в п. 1.7 настоящего договора, правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **6. Действие Договора, его изменение и прекращение**

6.1. Настоящий договор **вступает в силу с момента его государственной регистрации** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2. Участник обязан совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора в течение 10 дней с момента его подписания.

Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора Стороны несут в равных долях в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Настоящий договор прекращается с момента надлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору либо в иных случаях, предусмотренных законом или настоящим договором.

6.4. Расторжение настоящего договора допускается при наличии оснований, предусмотренных законом либо настоящим договором, либо по соглашению Сторон.

6.5. В случае нарушения Участником срока осуществления платежа, указанного в п. 3.2 настоящего договора, более чем на 2 (два) месяца (просрочка платежа) Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке:

- до расторжения настоящего договора Застройщик обязан направить Участнику письменное предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате денежной суммы, указанной в п. 3.1 настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное письменное предупреждение может быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Статье 9 настоящего договора адресу Участника или вручено Участнику лично под расписку;

- не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления (вручения) Участнику указанного выше письменного предупреждения, при неисполнении Участником указанного в нем требования, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке посредством направления Участнику соответствующего письменного уведомления по почте заказным письмом с описью вложения. В этом случае настоящий договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику такого уведомления.

6.6. В случае расторжения настоящего договора возврат суммы уплаченных Участником в рублях денежных средств осуществляется Застройщиком путем их перечисления на текущий счет Участника, указанный в письменном извещении, которое должно быть направлено Участником Застройщику не позднее чем за десять рабочих дней до момента расторжения настоящего договора.

6.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации.

## **7. Качество Квартиры. Гарантия качества**

7.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику по настоящему договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Объект, СНиПам и иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, а также общее имущество многоквартирного жилого дома, которое принадлежит собственнику помещения в

соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации на праве общей долевой собственности, составляет 5 лет с момента подписания акта приема-передачи Квартиры. Участник вправе предъявить Застройщику требования по устранению скрытых недостатков Квартиры, которые не могли быть выявлены при ее приемке по акту приема-передачи, в случае обнаружения таких недостатков в пределах гарантийного срока.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартир по акту приема-передачи.

7.3. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и (или) обязательных требований действующего законодательства РФ, которые привели к ухудшению качества Квартиры или к возникновению иных недостатков, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим договором использования, после выявления указанных недостатков способ устранения этих недостатков определяется посредством его выбора из способов, предусмотренных п. 2 ст. 7 Федерального закона 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».

## **8. Заключительные положения**

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Обо всех изменениях в платежных почтовых и других реквизитах стороны обязаны письменно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом в исполнение обязательств.

8.3. Все споры, которые могут возникнуть по настоящему договору или в связи с его исполнением, разрешаются Сторонами путем переговоров и с соблюдением досудебного (претензионного) порядка его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление претензии другой стороне является обязательным.

Если спорные вопросы в досудебном порядке не урегулированы, спор передается на разрешение в суд. Участник вправе выбрать место разрешения спора в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры Участнику. Юридически значимые сообщения Застройщика влекут для Участника гражданско-правовые последствия с даты подписания Застройщиком указанных сообщений, если иное не указано в самих сообщениях.

8.5. Наименования статей настоящего договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий договора. При толковании и применении условий настоящего договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

8.6. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

## **9. Адреса и реквизиты Сторон**

**Застройщик: Акционерное общество «Желдорипотека»**

(АО «Желдорипотека»)

Юридический адрес: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.2

Филиал ЗАО "Желдорипотека" в г. Хабаровск

ИНН 7708155798 КПП 272143001

Почтовый адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Калинина, д. 94

Р/с 40702810900020008793 в Филиале Банк ВТБ (ПАО) в г. Хабаровске

БИК 040813727

Корсчет 30101810400000000727

ОКПО 56515986

ОКОНХ 69000, 66000, 83300

Телефон: (4212) 41-83-06

**Участник:**

**От Застройщика:**

**Участник:**

Директор филиала

АО «Желдорипотека» в г. Хабаровск

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
« » \_\_\_\_\_ 201\_ г.  
М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
« » \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Приложение №1**

к Договору №\_\_ участка

в долевом строительстве от « » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Характеристика жилого помещения (Квартиры)**

Этаж	Количество комнат	Общая площадь квартиры, м <sup>2</sup>	Площадь балкона (с понижающим коэфф.0,3)м <sup>2</sup>	Площадь квартиры с учетом балкона (с понижающим коэфф.0,3)м <sup>2</sup>

**План \_\_ этажа**

**От Застройщика:**

Директор филиала АО «Желдорипотека»  
в г. Хабаровск

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
« » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Участник:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
« » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Приложение №2**

к Договору № \_\_\_\_\_ участия  
в долевом строительстве от « » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**ПЕРЕЧЕНЬ****потребительских характеристик Объекта:**

«Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания, подземной автостоянкой по адресу: г. Хабаровск, в районе пер. Кадровый, 3»

№ п/п	Общие характеристики дома	
1	Наружные стены	Монолитные железобетонные
2	Внутренние стены	Монолитные железобетонные, ячеистые блоки
3	Перегородки	Кирпичные, пазогребневые
4	Перекрытия	Монолитные железобетонные
5	Лестницы	Железобетонные
6	Крыша, кровля	Мягкая рулонная
7	Радиаторы отопления	Биметаллические
8	Внутренние разводки <ul style="list-style-type: none"> <li>• Отопления</li> <li>• Хозяйственно-питьевое водоснабжение</li> </ul>	Источник теплоснабжения – газовая котельная на кровле здания Отопление- двухтрубная система отопления с разводкой полиэтиленовых трубопроводов Хозяйственно- питьевое водоснабжение- стальные водогазопроводные оцинкованные трубы
9	Приборы учёта расхода электроэнергии	Двухтарифные счетчики.
10	Приборы учёта расхода горячей и холодной воды	На каждом этаже в техническом помещении поквартирные приборы учета
11	Электрооборудование <ul style="list-style-type: none"> <li>• Розетки</li> <li>• Выключатели</li> </ul>	Не устанавливаются
12	Лифты	Из импортных комплектующих
13	Система телевидения	Разводка до этажного щита
<b>Места общего пользования</b>		
14	Стены	Окраска по штукатурке
17	Пол	Напольная керамогранитная антискользящая плитка
18	Потолок	Покрытие из негорючих материалов
19	Система пожарной сигнализации	Извещатели отечественного производства
<b>Комнаты</b>		

20	Оконные блоки	ПВХ (цвет орех), двухкамерный стеклопакет
21	Остекление балконов	Алюминиевые витражи с одинарным остеклением
22	Дверь входная в квартиру	Деревянная
23	Межкомнатные двери	Не устанавливаются
24	Пол	Без отделки
25	Стены	Без отделки
26	Потолок	Без отделки
<b>Санузел</b>		
27	Стены	Без отделки
28	Потолок	Без отделки
29	Пол	Без отделки
30	Сантехоборудование	Не устанавливается
<b>Кухня</b>		
31	Стены	Без отделки
32	Пол	Без отделки
33	Потолок	Без отделки
34	Мойка	Не устанавливается
35	Электроплита	Не устанавливается

**От Застройщика:**

**Участник:**

Директор филиала АО «Желдорипотека»  
в г. Хабаровск

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
« » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.  
М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
« » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.