

ДОГОВОР
Участия в долевом строительстве №

г. Йошкар-Ола

«__» ____ 201__г.

Общество с ограниченной ответственностью «Домостроительный комбинат №5» в лице генерального директора Лебедева Сергея Леонидовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны

Гр-н _____

_____ ,
именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Объект (дом) – Многоквартирный жилой дом поз. 12 со встроенными помещениями многофункционального назначения на 1-ом этаже в м/р «Оршанский», г. Йошкар-Ола, Республика Марий Эл (II очередь строительства) блок секции в осях А-Л/1-6/1 и Э-М/1-6/1 . Пересечение улиц Водопроводная и Первомайская, 9/7 – этажный, 84 квартирный. Площадь земельного участка: 8259 кв.м.; общая площадь квартир: 4751,28 кв.м.; строительный объем: 29753,9 куб.м., строительство которого ведет Застройщик на следующих земельных участках, принадлежащих ему на праве собственности:**

- кадастровый номер 12:05:0501006:841 общей площадью 8259 кв.м., расположенный по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Конакова (Свидетельство о государственной регистрации права от 23 июня 2015 года серии 12-МР 927177, запись регистрации № 12-12/001-12/001/002/2015-2462/1);

Разрешение на строительство RU12315000-257 выдано 13 июля 2015 года Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола».

1.1.2. Квартира – жилое помещение, являющееся частью объекта (дома), имеющее следующие характеристики:

| № квартиры (строительный) | Кол-во Комнат | Общая площадь с холодными помещениями (проектная) кв. м | Жилая площадь (проектная) кв. м | Этаж | Подъезд |
|---------------------------|---------------|---|---------------------------------|------|---------|
| | | | | | |

И которое по завершению строительства и ввода объекта в эксплуатацию подлежит передаче Дольщику в установленном порядке. Площадь и номер квартиры являются проектными и подлежат уточнению по итогам технической инвентаризации, проводимой ФГУП «Ростехинвентаризация», на основании технического паспорта на дом.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие Дольщика в финансировании строительства Объекта за счет собственных и (или) кредитных (заёмных) средств в объеме, установленном в Договоре, и принятие по окончании строительства в собственность определенной в Договоре доли (части) построенного Объекта – квартиры.

2.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику соответствующий объект долевого строительства – квартиру.

2.3. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – 31.12.2020 г.

2.4. Срок передачи Застройщиком и принятия Дольщиком квартиры и правоустанавливающих документов для регистрации права собственности на нее – в течение 2-х месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию (п.2.3.).

2.5. Настоящий договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена настоящего договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта и денежных средств на оплату услуг застройщика, и составляет: _____ **(сумма прописью) рублей**, является фиксированной и подлежит изменению только в случаях, предусмотренных п.3.4 настоящего договора.

3.2. Оплата цены договора производится Дольщиками путем перечисления денежных средств на счет Застройщика, либо путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика, после государственной регистрации настоящего договора, в следующем порядке:

3.3. Окончательная договорная стоимость квартиры определяется на момент ее передачи Дольщику с учетом положений настоящего договора.

3.4. Цена договора подлежит изменению только в следующих случаях:

- в случае, если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, фактическая площадь объекта превысит проектную общую площадь объекта, указанную в пункте 1.1.2 договора. В этом случае Дольщик обязан оплатить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 3.1 Договора.
- в случае, если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, окончательная фактическая площадь объекта будет меньше проектной общей площади объекта, указанной в пункте 1.1.2 договора. В этом случае Застройщик обязан возратить Дольщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 3.1 Договора.
- в случае перепланировки квартиры. Данные работы оплачиваются по отдельной смете;

Также дополнительно Дольщик оплачивает стоимость изготовления технического паспорта и технического плана на Квартиру.

В указанных случаях доплата производится Дольщиком в течение двух недель с момента направления уведомления Застройщика об окончательной цене договора, но не позднее 1 месяца после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4. Обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. В установленные договором сроки обеспечить собственными и привлеченными силами строительство Объекта, указанного в п.1.1.1 настоящего Договора, в соответствии с проектно-сметной документацией, ввод объекта в эксплуатацию.

4.1.2. Выполнить в квартире следующие виды работ, предусмотренные проектно-сметной документацией:

- стены – оштукатуренные по проекту;
- полы – выравнивающая стяжка под чистовое покрытие;
- потолки – затирка без побелки и шпаклевки;
- установка оконных блоков, подоконных досок, остекление балкона (в пластиковом исполнении);
- входные металлические двери и входной звонок;
- водопровод, канализация – устройство стояков с заглушками по воде (без приобретения и монтажа сантехприборов, в том числе раковин, ванны, унитаза, смесителей, гибких подводок к сантехприборам, окраски трубопроводов); установка счетчиков холодной воды;
- отопление – по проекту, индивидуальное с установкой газового двухконтурного котла;
- электроснабжение – устройство электрической разводки с розетками, выключателями, монтаж приборов учета эл/энергии;

- газоснабжение – монтаж трубной разводки газопровода (без окраски газопровода и без газовых плит); установка газовых счетчиков, заглушек;

- пожаротушение – по проекту.

4.1.3. После ввода дома в эксплуатацию, в установленный договором срок передать Дольщику квартиру по соответствующему акту приема-передачи, а также правоустанавливающие документы на нее.

4.1.4. Своевременно представить в УФСГРКиК по РМЭ документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, совершить иные, связанные с этим действия.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Произвести оплату цены договора в полном размере, в порядке и в сроки, определенные разделом 3 настоящего договора.

4.2.2. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему в УФСГРКиК по РМЭ, нести все связанные с этим расходы.

4.2.3. Не вносить самостоятельно никаких изменений в проект строящейся квартиры в период действия настоящего договора. Любая перепланировка или иные изменения и отклонения от проекта допускается только с письменного разрешения Застройщика и на основании проекта перепланировки, выполненного проектной организацией. В противном случае Дольщик самостоятельно несет ответственность за вызванные этим негативные последствия. Все проектные, строительные и иные работы, связанные с изменениями и отклонениями от проекта, выполняются за счет Дольщика. Дольщик оплачивает стоимость работ по перепланировке до начала их выполнения, на основании расчетов Застройщика. За 3 месяца до планируемого окончания строительства объекта любые перепланировки не допускаются.

4.2.4. **В течение 2-х месяцев со дня получения Разрешения на ввод в эксплуатацию** согласно раздела 3 настоящего договора:

- принять квартиру от Застройщика по акту приема-передачи, получить правоустанавливающие документы для проведения государственной регистрации права собственности;

- с момента подписания акта приема-передачи нести все расходы по содержанию и обслуживанию квартиры, а также обеспечить ее сохранность;

- произвести постановку квартиры на учет в ФГУП «Ростехинвентаризация» и государственную регистрацию права собственности в УФСГРКиК по Республике Марий Эл, нести связанные с этим расходы.

4.2.5. Обеспечить сохранность общего имущества объекта. Риск порчи или случайной гибели квартиры и общего имущества переходит от Застройщика к Дольщику после подписания акта приема-передачи квартиры. С момента подписания акта приема-передачи Дольщик также несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам.

4.2.6. В соответствии с разделом 5 настоящего договора, самостоятельно и за свой счет осуществить чистовую отделку квартиры. При выполнении чистовых отделочных работ не производить никаких работ по перепланировке и переоборудованию, изменению несущих конструкций и перегородок, замене оборудования, не предусмотренных проектной документацией без согласования и утверждения в соответствующих организациях в установленном порядке. Ответственность за самовольное производство указанных работ возлагается на Дольщика.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения Дольщиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

5. Порядок передачи квартиры и оформление права собственности

5.1. Передача квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию путем оформления в установленном порядке Акта приема-передачи квартиры.

5.2. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Гарантийный срок для объекта долевого строительства по настоящему договору составляет **пять лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется

со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, составляет **три года** со дня подписания передаточного акта.

5.3. Передача квартиры и правоустанавливающих документов (ПУД) Застройщиком и принятие их Дольщиком осуществляется в срок, установленный п.2.4 настоящего договора.

5.4. Право собственности на квартиру возникает у Дольщика после государственной регистрации этого права в УФСГРКИК по РМЭ. Дольщик обязуется представить необходимые документы для государственной регистрации права собственности на квартиру в УФСГРКИК по РМЭ в 10-дневный срок с даты подписания акта приема-передачи.

5.5. В случае нарушения сроков приемки квартиры, получения ПУД, предоставления документов на государственную регистрацию права собственности, предусмотренных п.п. 2.4, 5.4 настоящего договора, Дольщик обязан возместить Застройщику причиненные убытки в полном объеме.

5.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче квартиры Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечено Застройщиком страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче квартиры Участнику долевого строительства на основании договора (полиса) страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве

6. Изменение, дополнение и досрочное расторжение договора

6.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, либо одной из сторон в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

6.2. 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 два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

6.3. 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 одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7. Прочие условия

7.1. Уступка Дольщиком прав требования по настоящему договору допускается с письменного согласия Застройщика и только после уплаты Дольщиком цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Дольщиком прав требования допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в УФСГРКИК по РМЭ.

7.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует в течение всего периода выполнения сторонами обязательств по нему.

7.3. Стороны обязуются хранить в тайне содержание настоящего договора.

7.4. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего договора, путем взаимных переговоров.

Споры по исковому заявлению Дольщика о защите прав потребителей рассматриваются судом в соответствии с подсудностью, установленной действующим законодательством. Во всех остальных случаях при не достижении согласия каждая сторона сохраняет за собой право обращаться в судебные органы по месту нахождения Застройщика.

7.5. Стороны несут ответственность за исполнение договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.6. В случае изменения юридических адресов, стороны обязуются незамедлительно сообщить об этом друг другу.

7.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.8. Настоящий договор составлен в 3-х подлинных экземплярах, по одному для каждой стороны и УФСГРКиК по Республике Марий Эл.

8. Реквизиты и подписи сторон

| | |
|---|-------------------------------------|
| <p><u>Застройщик:</u></p> <p>ООО «Домостроительный комбинат №5» Адрес: 424006, г. Йошкар-Ола, ул. Ломоносова, д. 2, тел\факс 56-57-66, 45-19-28 ОГРН 1131215003523 ИНН 1215172259, КПП 121501001 р/с 40702810552020001904, к/с 30101810200000000882, БИК 048860882, Марийский филиал ОАО «АК БАРС» Банк г. Йошкар-Ола</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____ Лебедев С.Л.</p> <p>МП</p> | <p><u>Дольщик:</u></p> <p>_____</p> |
|---|-------------------------------------|