

Договор №
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Иваново

«__» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Геострой Девелопмент», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Каратай Дмитрий Николаевича**, действующей на основании Устава, с одной стороны и гражданин(ка) _____, _____ года рождения, проживающий(ая) по адресу: г. _____, паспорт серии _____ номер _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, 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» (далее по тексту ФЗ № 214-ФЗ).

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.2.1. Договор купли-продажи земельного участка от 07.10.2017, с кадастровым номером № 37:24:040701:2530, общей площадью 2 554 кв.м., расположенный по адресу: Ивановская область, город Иваново, тупик Дальний, д. 7А. Дата и номер государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав: 18.12.2017, № 37-24-040701:2530-37/001/2017-3. Акт приёма-передачи земельного участка от 07.12.2017 года. Дата и номер государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав: 18.12.2017, №37:24:040701:2530-37/001/2017-4

1.2.2. Разрешение на строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома №37-RU37302000-0139-2018 от 06 июня 2018 выдано Администрацией города Иваново.

1.2.3. Проектная декларация на объект строительства размещена в сети Интернет 21 августа 2018 г. на сайте застройщика <http://iv-kislodod.ru>.

1.3. Защита прав граждан - участников долевого строительства обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) застройщика в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» согласно 214-ФЗ ст. 23.2.

В обеспечении исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации договора находится в залоге Объект недвижимости, в состав которого входят Объект долевого строительства и доля в общем имуществе, подлежащая передаче Участнику долевого строительства, а также право собственности на земельный участок.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом, указанный в п. 2.2. настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Участнику долевого строительства в собственность квартиру как Объект долевого строительства, указанный в п. 2.3. настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Объект недвижимости (жилой дом) — многоквартирный, четырёхэтажный жилой дом,

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

расположенный по строительному адресу: Ивановская область, г. Иваново, тупик Дальний, д. 7А. На момент подписания настоящего договора общая площадь Дома в целом и Объекта долевого строительства в частности определяется на основании проектных данных и составляет 2 473,2 метров квадратных. После завершения строительства Дома фактическая площадь Объектов (а соответственно и цена договора) может быть уточнена в соответствии с технической документацией (техническими планом, кадастровым паспортом), изготовленной в соответствии с действующим законодательством РФ. Материал наружных стен – силикатный кирпич, поэтажные перекрытия – железобетонные плиты. Класс сейсмостойкости не установлен, так как Ивановская область не является сейсмичным районом, класс энергоэффективности В.

2.3. Объектом долевого строительства по настоящему Договору в соответствии с проектной документацией является жилое помещение, входящее в состав Объекта недвижимости, указанного в п.2.2. настоящего Договора (далее — Объект долевого строительства или Квартира):

___-комнатная квартира (по проекту № ___), площадь квартиры с площадью лоджии ___ кв.м. (далее по тексту Договора – Полная площадь квартиры) на ___ этаже в подъезде № ___.

2.4. План Объекта долевого строительства и план этажа, на котором располагается Объект долевого строительства, отражены соответственно в Приложении 1 и в Приложении 2 к настоящему Договору.

2.5. Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент сдачи:

2.5.1. Смонтирована система хозяйственно-бытовой канализации (смонтированы стояки без внутренней поквартирной разводки);

2.5.2. Смонтирована система холодного водоснабжения (смонтирован стояк, установлен прибор учета с запорной арматурой без внутренней поквартирной разводки);

2.5.3. Установлены электросчетчик и вводной электрощит в помещение квартиры, от щита выполняется разводка только до кухонных розеток электроплиты и газового котла;

2.5.4. Установлен наружный дверной блок (входной в квартиру);

2.5.5. Выполнено остекление оконных проемов и лоджий (без установки подоконников, откосов, отливов внутри лоджий);

2.5.6. Установлен газовый котел;

2.5.7. Смонтирована система отопления и подключена к газовому котлу.

2.5.8. Вышеуказанный перечень работ, выполняемых Застройщиком, является исчерпывающим.

2.6. Участник долевого строительства осуществляет следующие виды работ:

2.6.1. Устанавливает внутренние двери;

2.6.2. Выполняет работы по оштукатуриванию стен, отделку рустов потолка, оконных и дверных откосов, лоджий;

2.6.3. Выполняет цементную выравнивающую стяжку полов;

2.6.4. Осуществляет окончательную отделку квартиры, включая устройство полов с гидро-тепло-звуко-изоляцией, шпаклевку и окраску стен, перегородок и потолков, оклейку обоев;

2.6.5. Выполняет внутриквартирную разводку систем горячего, холодного водоснабжения и хозяйственно-бытовой канализации;

2.6.6. Выполняет установку сантехприборов, санфаянса и полотенцесушителя;

2.6.7. Выполняет другие отделочные и специальные работы;

2.6.8. Выполняет внутриквартирную электроразводку от вводного электрощита в помещение квартиры, с установкой конечных устройств;

2.6.9. Приобретает и устанавливает газовую плиту;

2.6.10. Приобретает и устанавливает вентиляционные решетки и клапаны;

2.6.11. Устанавливает декоративные короба;

2.6.12. Выполняет разводку слаботочных сетей (телевидение, интернет, радио и др.) от этажного щита до квартиры, а также внутриквартирную разводку с установкой конечных устройств;

2.6.13. Выполняет другие отделочные и специальные работы.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

2.6.14. Все остальные работы, материалы и оборудование, предусмотренные проектом многоквартирного жилого дома, выполняются и приобретаются Участником долевого строительства самостоятельно, за счет собственных средств.

2.7. Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства вносить в процессе строительства корректировки и изменения в проектную документацию не противоречащие строительным нормам и правилам, действующим на территории РФ и не ухудшающие параметры Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости.

2.8. Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства применять в процессе строительства материалы, изделия, оборудование и т.п. по своему усмотрению независимо от указаний в проектной документации на конкретные марки, изготовителей или иным индивидуальным обозначениям. При этом указанные материалы, изделия, оборудование должны соответствовать действующим ГОСТам, СП и СНиПам.

2.9. На момент заключения настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной документацией. По итогам ознакомления и по содержанию проектной документации Участник долевого строительства претензий и замечаний не имеет.

3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей из расчета _____ (_____) рублей за 1 кв. метр полной площади квартиры на возмещение затрат на создание Объекта долевого строительства и денежных средств на приобретение и установку газового котла в Объект долевого строительства из расчета **50 000 (пятьдесят тысяч) рублей** для каждого Объекта долевого строительства в котором согласно проектной документации предусмотрена установка газового котла.

3.3. Полная оплата стоимости долевого участия в строительстве по настоящему Договору должна быть произведена Участником долевого строительства на расчётный счёт Застройщика, указанный в реквизитах Застройщика в разделе 11 настоящего Договора, в следующем порядке: _____ (_____) рублей Участник долевого строительства оплачивает в день регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.4. Окончательный размер денежных средств по настоящему Договору определяется исходя из уточненной Полной площади передаваемой квартиры, подлежащей оформлению в собственность Участника долевого строительства, в соответствии с обмерами, произведенными специализированной организацией.

3.4.1. В случае если уточненная Полная площадь квартиры окажется отличной от Полной площади квартиры, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, Стороны обязуются произвести перерасчет цены Договора. Расчет стоимости разницы площадей осуществляется исходя из стоимости одного квадратного метра Полной площади квартиры, указанной в п. 3.1.1. настоящего Договора.

3.4.2. В случае если уточненная Полная площадь квартиры больше Полной площади квартиры, указанной в п. 2.3. Договора, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) банковских дней с момента его уведомления Застройщиком. В случае если уточненная Полная площадь квартиры окажется меньше Полной площади квартиры, то Застройщик возвращает разницу Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) банковских дней с момента предоставления Застройщику банковских реквизитов, на которые подлежат возврату денежные средства.

3.4.3. Окончательный расчет Участника долевого строительства с Застройщиком по настоящему Договору должен быть произведен до момента подписания акта приема-передачи квартиры Участнику долевого строительства.

3.4.4. Площадь квартиры и площадь лоджии, а соответственно и цена Договора не могут быть изменены в том случае, если в результате отделочных работ, производимых Участником долевого строительства, вышеуказанные площади были уменьшены. Перерасчет денежных средств, внесенных

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

Участником долевого строительства по Договору на основании последующих обмеров, выполненных по вызову Участника долевого строительства, не производится.

4. Передача квартиры Участнику долевого строительства

4.1. Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в 3 квартале 2020 года и передать квартиру Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.2. Передача Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в течение 6 (шести) месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.3. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный пунктом 4.1. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии со ст. 452 ГК РФ.

4.4. В случае если строительство будет завершено ранее предусмотренного пунктом 4.1. настоящего Договора срока, Застройщик вправе передать квартиру Участнику долевого строительства по акту приема - передачи после его уведомления надлежащим образом в срок, установленный п. 4.2 и 4.5 настоящего Договора.

4.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности квартиры к передаче, обязан в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения сообщения принять Объект долевого строительства по акту приема - передачи. Уведомление о готовности квартиры направляется Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручается лично под расписку.

4.6. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5. Обязанности сторон

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Собственными силами и с привлечением других лиц осуществить строительство Объекта недвижимости, и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, в срок, установленный Договором, передать Участнику долевого строительства по акту приема - передачи квартиру при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

5.1.2. Передать Участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

5.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для строительства Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией.

5.1.4. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего Договора, а впоследствии права собственности Участника долевого строительства.

5.1.5. Застройщик имеет право размещать на Дому и/или иных конструктивных элементах, относящихся к Дому, рекламу. Согласие Участника долевого строительства на это не требуется. Застройщик самостоятельно получает необходимые для размещения рекламы согласования и заключает необходимые соглашения. Доходы, полученные Застройщиком от размещения рекламы, Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

являются собственностью Застройщика

5.1.6. Вносить в Объект недвижимости и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта недвижимости в целом и Объекта долевого строительства в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

5.2. Участник долевого строительства обязан:

5.2.1. Предоставить на момент подписания настоящего Договора Застройщику подлинник и ксерокопию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов не позднее 3 (трех) рабочих дней известить об этом Застройщика путем направления на его юридический адрес заказного письма.

5.2.2. Уплатить цену Договора в размере, порядке и сроки, установленные разделом 3 настоящего Договора.

5.2.3. Принять квартиру по акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента получения от Застройщика уведомления о готовности квартиры.

5.2.3.1. В случае несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, установленным п. 7.1. настоящего договора, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта с указанием выявленных недостатков и отказаться от подписания акта-приема передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.6. договора.

5.2.3.2. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 5.2.3 срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.2.3.1.), Застройщик вправе в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи.

5.2.3.3. Риск случайной гибели, порчи или повреждения, а также бремя содержания, указанного в п. 2.3. настоящего Договора Объекта долевого строительства считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента подписания указанного Акта.

5.2.4. Не производить перепланировку квартиры до регистрации права собственности на нее. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства, Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, проч.), возникшие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

5.3. Участник долевого строительства самостоятельно решает вопросы:

- регистрации настоящего договора в Управлении федеральной регистрационной службы по Ивановской области;
- получения регистрационных документов на переданный Объект долевого строительства;
- обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, с момента подписания акта приема-передачи.

Застройщик оказывает содействие Участнику долевого строительства в решении вышеуказанных вопросов.

5.4. Все расходы, связанные с государственной регистрацией договора, а также любых возможных дополнений и изменений к нему возлагаются на Участника долевого строительства.

6. Ответственность сторон

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что ненадлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор).

6.2. 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 выполнению Сторонами настоящего Договора

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

своих обязательств, издание распоряжений или письменных директив компетентных органов, под юрисдикцией которых находится любая из Сторон, включая изменение нормативов строительства, изменение требований организаций, выполнение которых является обязательным условием для ввода Объекта в эксплуатацию и иные ограничения экономического и политического характера; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию может быть изменен в связи с невыполнением обязательств, принятых на себя организациями, организующими электро- и теплоснабжение Объекта, а также другими городскими службами, от которых зависит проведение комплекса работ по вводу Объекта в эксплуатацию. Наличие указанных обстоятельств подтверждается документами, выданными соответствующими уполномоченными организациями (кроме общепризнанных обстоятельств).

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

7. Гарантии качества

7.1. Квартира должна соответствовать характеристикам, указанным в п. 2.3. настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, отсутствия существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства и соответствие его проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

7.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, устанавливается равным пяти годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.5. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

7.6. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

7.6.1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

7.6.2. соразмерного уменьшения цены Договора;

7.6.3. возмещения своих расходов на устранение недостатков согласно ГЭСН № 15 «Отделочные работы» и ГЭСНр.

8. Уступка прав требований по Договору

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.3. С момента государственной регистрации договора уступки права требования новый
Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

Участник долевого строительства обязан в течение 2 (двух) рабочих дней представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод.

9. Срок действия, расторжение и изменение Договора

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

9.2. Настоящий Договор может быть в любое время расторгнут по взаимному согласению сторон.

9.3. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства (если это не вызвано неисполнением условий Договора Застройщиком), Участник долевого строительства утрачивает право на получение в собственность квартиры. При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, перечисленные Участником долевого строительства в качестве Цены Договора, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента расторжения Договора.

9.4. В предусмотренных законом случаях 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.

10. Заключительные положения

10.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.

10.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания акта приема-передачи квартиры.

10.3. Споры сторон по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

10.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик

ООО «Геострой Девелопмент»

153040 г. Иваново, пр. Строителей, д.68А, кв. 95

Тел.: 92-03-03, 26-30-76

ИНН 3702186827 КПП 370201001

ОГРН 1173702022230

р/с 40702810517000011241

Ивановское отделение № 8639 ПАО «Сбербанк»

г. Иваново

к/с 30101810000000000608

БИК 042406608

Директор _____ Каратай Д.Н.

Участник долевого строительства

паспорт: серии _____ номер _____

выдан

код подразделения:

регистрация:

Участник долевого
строительства _____

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____