

ДОГОВОР № ____-2НД4
ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Владимир

«__» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Инвест» в лице директора Гріднева Ильи Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и физическое лицо _____ действующее на основании паспорта, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. «Застройщик» обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить «многоквартирный многоэтажный жилой дом (№7 по ГП) со встроенным объектом общественного назначения, встроенным детским дошкольным учреждением - строение 2, по строительному адресу: Владимирская область, МО г. Владимир (городской округ), ул. Нижняя Дуброва» (далее по тексту – «Объект недвижимости»), на земельном участке с кадастровым номером: 33:22:011303:829 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать «Участнику долевого строительства» долю в «Объекте недвижимости» в виде квартиры (далее – «Объект долевого строительства»), а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять «Объект долевого строительства».

Указанный в настоящем договоре адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.2. Характеристики «Объекта долевого строительства», подлежащего передаче «Участнику долевого строительства», согласно проектной документации:

-комнатная квартира, в -ом подъезде на -м этаже, _____ от лестницы, ориентировочной площадью с холодными помещениями (лоджия) кв.м, площадь холодных помещений (лоджий) рассчитана с коэффициентом 0,5. Строительный номер квартиры –.

Описание «Объекта долевого строительства» с указанием его местоположения на плане создаваемого «Объекта недвижимости» и ориентировочной площади «Объекта долевого строительства» приводится в Приложении № 1 к настоящему договору.

Номер Объекта долевого строительства является условным и уточняется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию и постановки на кадастровый учет Объекта недвижимости.

1.3. Стороны объединяют свои усилия с целью создания комплекса недвижимого имущества, включающего земельный участок и расположенное на нем жилое здание, инженерные коммуникации к нему, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части (квартира) будут находиться в собственности «Участника долевого строительства». Остальные части (общее имущество «Объекта недвижимости», включающее: площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, земельный участок, иное оборудование и имущество, обслуживающее более одной квартиры) будут находиться в общей долевой собственности всех участников долевого строительства в соответствии со ст. 290 ГК РФ, пропорционально занимаемой ими площади. Передача указанного имущества по Акту не производится.

1.4. «Застройщик» гарантирует, что «Объект долевого строительства», указанный в настоящем договоре, не заложен, не арестован, не является предметом спора и свободен от прав и претензий третьих лиц.

1.5. Основанием для заключения настоящего договора является:

Разрешение на строительство №33-RU33301000- 77-2016 от 31.03.2016 г. выдано Управлением капитального строительства администрации города Владимира (перерегистрация разрешения №RU33301000-107/14 от 30.05.2014);

Свидетельство о регистрации права собственности на земельный участок от 05.03.2015 г. бланк серии 33 АМ №090283 запись регистрации №33-33/001-01/117/2014-401/2 от 05.03.2015 г.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Цена ориентировочной площади «Объекта долевого строительства» составляет на момент заключения договора _____ (_____) рублей. Цена одного кв. метра ориентировочной площади «Объекта долевого строительства» составляет на момент заключения договора _____ (_____) рублей.

2.2. «Участник долевого строительства» обязан по _____ года (включительно) оплатить _____ (_____) рубль, что составляет _____ кв.м ориентировочной площади «Объекта долевого строительства».

2.3. Участник долевого строительства» обязан по _____ года (включительно) оплатить _____ (_____) рублей, что составляет _____ кв.м ориентировочной площади «Объекта долевого строительства».

График платежей оформляется в виде Приложения №1 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.4. «Участник долевого строительства» оплачивает стоимость «Объекта долевого строительства» денежными средствами путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика».

Датой исполнения обязательства «Участника долевого строительства» по оплате стоимости «Объекта долевого строительства» является день поступления денежных средств на расчетный счет «Застройщика».

2.5. «Застройщик» вправе в том числе, но не ограничиваясь этим в зависимости от инфляции, увеличения тарифов на энергоносители, на материалы, при изменении налогообложения, других социально-экономических факторов в одностороннем порядке изменять цену 1 кв.м площади «Объекта долевого строительства» в течение срока действия договора.

При этом цена фактически оплаченной площади фиксируется и в дальнейшем изменению не подлежит.

2.6. Цена настоящего договора, указанная в п. 2.1 договора, складывается из денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг «Застройщика», а также дополнительных расходов «Застройщика», связанных с наличием дополнительных обременений. Стоимость услуг «Застройщика» (на содержание службы заказчика-застройщика (технического надзора)

входит в общую цену договора и составляет 4% от суммы внесенных средств на строительство (создание) объекта долевого строительства.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. ПРАВА «УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА».

3.1.1. Переуступить с согласия «Застройщика» право требования по настоящему Договору. Уступка «Участником долевого строительства» права требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче и только после полной уплаты цены договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка права требования после подписания передаточного акта или иного документа о передаче не допускается.

3.1.2. Получать информацию о ходе проведения строительных работ.

3.2. ОБЯЗАННОСТИ «УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА».

3.2.1. Произвести все необходимые взаиморасчеты по настоящему договору в срок по 30 сентября 2019 года (включительно) в полном размере, в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.2. В течение 14 дней с момента получения уведомления «Застройщика» оплатить поставку и монтаж пластиковых окон и остекление лоджии (балкона) в кассу по установленной «Застройщиком» цене.

3.2.3. Принять «Объект долевого строительства» по передаточному акту или иному документу о передаче после получения «Застройщиком» разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим договором, и проведения всех предусмотренных настоящим договором взаиморасчетов.

3.2.4. Нести за свой счет все расходы по содержанию и обслуживанию «Объекта долевого строительства» и общего имущества «Объекта недвижимости», в том числе расходы по оплате отопления, электроэнергии, газа, коммунальных и других услуг с момента получения «Объекта долевого строительства» по передаточному акту, одностороннему акту или иному документу о передаче «Объекта долевого строительства».

3.2.5. До момента получения «Объекта долевого строительства» по передаточному акту или иному документу о передаче и оформления права собственности не производить без письменного согласования с «Застройщиком» работ по изменению планировки «Объекта долевого строительства» и /или иному отступлению от проекта, в том числе перепланировке, переустройству (переоборудованию) «Объекта долевого строительства», в том числе изменению несущих конструкций, монтажу (демонтажу) оборудования, не предусмотренных проектной документацией. Риск производства указанных работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах лежит в полном объеме на «Участнике долевого строительства». Все изменения, предлагаемые «Участником долевого строительства», а том числе в части отступления от проекта, подлежат обязательному согласованию сторонами, оформляются дополнительным соглашением и производятся за счет «Участника долевого строительства». Такие изменения считаются согласованными только после подписания и государственной регистрации сторонами дополнительного соглашения.

Все изменения предлагаемые «Участником долевого строительства», в том числе изменения планировки «Объекта долевого строительства», а также иные отступления от проекта должны быть согласованы и представлены Застройщику не позднее, чем за три месяца до предполагаемой даты получения разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию.

3.2.6. Не производить никаких работ, в том числе отделочных работ, до подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче «Объекта долевого строительства». «Участник долевого строительства» настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в «Объекте долевого строительства», а также любые иные работы, связанные, в том числе с отступлением от настоящего договора и проектной документации, выполняются им после получения «Объекта долевого строительства» по передаточному акту или иному документу о передаче самостоятельно и за свой счёт.

3.2.7. Не посещать строительную площадку без письменного согласия «Застройщика».

3.2.8. Получать информацию у «Застройщика» о цене 1 кв.м до начала очередного платежа. «Участник долевого строительства», не получивший информацию от «Застройщика» о цене очередного платежа, несет риск возможных последствий в виде возникновения задолженности.

3.2.9. Нести в полном объеме все расходы Сторон, связанные с регистрацией настоящего договора, права собственности на «Объект долевого строительства» и с оформлением технической и иной документации.

3.3. ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА.

3.3.1. При неисполнении «Участником долевого строительства» обязательств, установленных настоящим договором, удерживать подлежащий передаче «Объект долевого строительства» до тех пор, пока соответствующие обязательства не будут исполнены.

3.4. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

3.4.1. Выполнить все обусловленные договором работы и сдать их результат в установленные сроки и в полном соответствии с проектной документацией и строительными нормами и правилами.

3.4.2. Обеспечить целевое использование средств, полученных от «Участника долевого строительства»; при этом Стороны согласовали, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных «Участником долевого строительства» на строительство, и стоимостью всех материалов, работ, услуг и прочих затрат, необходимых для его строительства, при наличии такой разницы, будет составлять дополнительное вознаграждение «Застройщика» по строительству «Объекта недвижимости».

3.4.3. Передать «Объект долевого строительства» «Участнику долевого строительства» с частичной отделкой, включающей: разводку труб водопровода до мест установки внутриквартирных приборов учета, без установки сантехнического оборудования; разводку стояков канализации, без разводки до мест установки сантехнического оборудования и его монтажа; монтаж системы отопления, с разводкой трубопроводов и установкой радиаторов; монтаж стояков газоснабжения без подводки к газовой плите и без установки узла учета, разводку сетей электроснабжения, до входа в квартиру без разводки по квартире.

Работы по устройству стяжки по полам; штукатурке, и прочие отделочные работы, не указанные в настоящем пункте не производятся.

3.4.4. Передать «Объект долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Участнику долевого строительства» в порядке и на условиях предусмотренных настоящим договором.

3.4.5. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче «Объекта долевого строительства».

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1. Передача «Объекта долевого строительства» «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

4.2. Передача «Объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства» осуществляется в течение 8 месяцев после получения разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию.

При этом срок передачи «Объекта долевого строительства» начинается не ранее чем через один месяц после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости».

При этом допускается досрочное исполнение «Застройщиком» обязательства по передаче «Объекта долевого строительства».

4.3. Разрешение на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию «Застройщик» обязуется получить не позднее IV квартала 2019 года.

4.4. «Участник долевого строительства», принявший «Объект долевого строительства» без замечаний, лишается права ссылаться на явные недостатки. При этом «Застройщик» не несет ответственности за просрочку передачи «Участнику долевого строительства» «Объекта долевого строительства», если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие просрочки либо иного ненадлежащего исполнения «Участником долевого строительства» своих обязательств по договору, вследствие действия непреодолимой силы, а также вследствие неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств, в том числе незаконных действий (бездействий) государственных органов и органов местного самоуправления, в том числе осуществляющих согласование (экспертизу) строительной документации, выдачу разрешительной документации, а также по иным, независящим от Застройщика причинам. В указанных случаях «Застройщик» оставляет за собой право изменять сроки, указанные в пунктах 4.2. и 4.3. настоящего договора.

4.5. Расходы по оформлению настоящего договора и «Объекта долевого строительства» в органах, осуществляющих техническую инвентаризацию, кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимость, несет «Участник долевого строительства». Площадь «Объекта долевого строительства», указанная в настоящем договоре является ориентировочной и используется для расчетов по настоящему договору. Фактическая площадь «Объекта долевого строительства» определяется в документах, оформленных органами, осуществляющими техническую инвентаризацию и / или кадастровый учет, а также в акте приема-передачи и может отличаться от ориентировочной, указанной в договоре, в случае отклонения фактической площади от ориентировочной в сторону увеличения или уменьшения производятся взаиморасчеты по цене за 1 квадратный метр площади, установленной «Застройщиком» на «Объект долевого строительства» на момент ввода «Объекта недвижимости» в эксплуатацию. Указанные взаиморасчеты производятся Сторонами при подписании акта приема-передачи объекта долевого строительства.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. В случае нарушения обязательств, установленных настоящим договором, виновная сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

5.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа согласно п. 3.2.1. договора «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку (пеню) в размере, установленном законодательством о долевом строительстве.

5.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства «объекта долевого строительства», кроме случаев, предусмотренных п.4.4 настоящего договора «Застройщик», уплачивает «Участнику долевого строительства» неустойку (пеню) в размере, установленном законодательством о долевом строительстве.

5.4. Неисполнение «Участником долевого строительства» своих обязательств по настоящему договору предоставляет «Застройщику» право приостановить исполнение своих обязательств. При этом срок исполнения обязательств «Застройщика» увеличивается соразмерно периоду просрочки со стороны «Участника долевого строительства».

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при выполнении работ по договору, решаются с соблюдением претензионного (досудебного) порядка. Претензия и ответ на нее направляется в письменном виде способом, предусматривающим фиксацию вручения. Срок для ответа на претензию - 20 календарных дней со дня ее получения, если иной срок не установлен законодательством либо соглашением сторон.

6.2. В случае невозможности урегулировать спор путем переговоров, по всем спорам, разногласиям и требованиям, возникающим из настоящего договора или в связи с ним, в том числе связанным с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением, прекращением и действительностью, стороны оставляют за собой право обратиться в любой компетентный суд.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

7.2. Все приложения к настоящему Договору, соглашения об изменении и дополнении Договора являются его неотъемлемой частью.

7.3. После подписания настоящего Договора все ранее заключенные между сторонами соглашения, касающиеся предмета и условий Договора, теряют свою силу и считаются недействительными.

7.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.

7.5. Гарантийный срок для «Объекта долевого строительства», за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается в течение пяти лет с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства «Объекта долевого строительства» устанавливается в течение трех лет с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче «Объекта долевого

строительства». При выявлении недостатков «Участник долевого строительства» обязан немедленно письменно сообщить об этом «Застройщику», участие которого в осмотре и актировании недостатков является обязательным.

7.6. При уклонении «Участника долевого строительства» от принятия «Объекта долевого строительства» в предусмотренный настоящим 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 предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче «Объекта долевого строительства».

7.7. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в таком случае «Участнику долевого строительства» возвращаются внесенные денежные средства без индексации в течение одного месяца с момента заключения «Застройщиком» договора на «Объект долевого строительства» с новым «Участником долевого строительства».

7.8. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих адресов, номеров телефонов и других реквизитов (данных), имеющих значение для надлежащего исполнения договорных обязательств, в срок не позднее 10 дней с момента таких изменений. Направление сообщений по адресу, обозначенному стороной в договоре, является надлежащим извещением, при этом противная сторона несет риск наступления возможных неблагоприятных последствий при несвоевременном извещении об изменении реквизитов.

7.9. Исполнение обязательств Застройщика по передаче «объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства» по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств со страховой организацией, по выбору застройщика.

7.10. Подписывая настоящий договор «Участник долевого строительства» подтверждает, что до его сведения доведены и он ознакомлен с условиями страхования, сведениями о страховой организации, которые осуществляют страхование гражданской ответственности Застройщика, до подписания настоящего договора.

7.11. Настоящий договор составлен в ___ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, ___ экземпляров для «Участника долевого строительства», ___ для «Застройщика», ___ экземпляр – для органа, регистрирующего договор.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

ООО «Строй-Инвест»

Юридический адрес: 600005, Владимир, ул. Мира, 15Б.

помещение I, помещения 19, 20

тел/факс (4922) 47-25-72

ИНН 3328474159, КПП 332801001, ОГРН 1113328000785

р/сч 40702810210000008119 во Владимирском отделении

№8611 ПАО Сбербанк

БИК 041708602, кор/сч 3010181000000000602

Директор

И.А. Гринев

«Участник долевого строительства»