Договор об участии в долевом строительстве

город Киров «___» _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Север», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Вачаева Владимира Витальевича, действующего на основании устава, с одной стороны,

и ФИО, именуемая в дальнейшем «Долевщик», ____ года рождения, имеющий паспорт: серия _____, номер _____, выдан _____г., зарегистрированная по адресу: _____, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны»,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. «Застройщик» обязуется в предусмотренный условиями настоящего договора срок с привлечением сил и средств других лиц построить **Блокированный жилой дом** по адресу: **город Киров, улица Проезжая, 7а, строение №25___** (называемый далее по тексту – Объект) (Приложение №1), после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать «Долевщику» в собственность оплаченную им долю в строительстве Объекта – одну квартиру строительный № ___, общей проектной площадью _____ кв.м., в том числе жилой площадью _____ кв.м, расположенную на 1,2 и подвальном этажах и состоящую согласно проекту из: гостиной, кухни-столовой, прихожей, тамбура-входа, санузла, холл с лестницей, детской, двух спальней, кроме того – лоджия площадью – ____ кв.м, отапливаемая стоянка для автомобиля площадью – ____ кв.м, котельная для газового оборудования площадью – ____ кв.м (Приложение №2 на трех листах), далее по тексту – Квартира, при условии надлежащего исполнения «Долевщиком» своих обязательств по настоящему договору.

«Долевщик» - обязуется в соответствии с условиями настоящего договора оплатить определенную настоящим договором цену (вклад) и принять вышеуказанную Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

Квартира передается «Долевщику» в степени готовности, согласованной Сторонами в разделе 5 настоящего договора.

1.2. Строительство Объекта осуществляется «Застройщиком» на основании разрешения на строительство №_____ от _____г., выданного Администрацией Муниципального образования «Город Киров».

Проектная декларация размещена на сайте ООО «Север» www.sever43.kirv.ru _____г.

1.3. Нормативный срок ввода Объекта в эксплуатацию – _____ года.

«Застройщик» имеет право досрочно сдать Объект в эксплуатацию, уведомив об этом «Долевщика».

1.3. Срок передачи «Застройщиком» Квартиры по договору приема-передачи после ввода Объекта в эксплуатацию согласован Сторонами – в течение 2-х месяцев после ввода Объекта в эксплуатацию при условии надлежащего исполнения «Долевщиком» своих обязательств по настоящему договору (п.п.2.1.2 и 2.1.5 договора).

1.4. Гарантийный срок на Объект составляет пять календарных лет с момента получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Гарантийный срок распространяется исключительно на виды работ, выполненные «Застройщиком» или привлеченными «Застройщиком» третьими лицами, а также на использованные для выполнения этих работ материалы.

2. Обязательства Сторон

2.1. **Долевщик** по настоящему договору ОБЯЗУЕТСЯ:

2.1.1. Своим вкладом в размере, указанном в п. 4.2 настоящего договора, профинансировать затраты по строительству Квартиры до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, по подключению Объекта к системам коммунальной инфраструктуры города (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение) согласно договорам с ресурсоснабжающими организациями, а также иные документально подтвержденные затраты, связанные с вводом Объекта в эксплуатацию.

2.1.2 Кроме того, дополнительно к вкладу по п. 4.2 настоящего договора оплатить расходы по получению необходимых технических документов на Квартиру: кадастрового и технического паспортов на Квартиру в Кировском филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», по оформлению и регистрации права собственности на оплачиваемую долевым вкладом Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области, а также оплатить расходы «Застройщика» по коммунальным платежам и охране Объекта с даты ввода Объекта в эксплуатацию по фактической их стоимости пропорционально общей проектной площади Квартиры к общей проектной площади Объекта.

2.1.3 Обеспечить оплату определенных условий настоящего договора сумм денежных средств и внесение вклада в строительство Объекта на условиях настоящего договора.

2.1.4 Принять от «Застройщика» после ввода Объекта в эксплуатацию в установленный срок Квартиру по договору приема-передачи. В случае уклонения либо неосновательного отказа от приема Квартиры в установленный настоящим договором срок (п. 1.3 договора) со дня, следующего по истечении данного срока, риск ее сохранности возлагается на «Долевщика».

2.1.5 Совершить в двухнедельный срок с момента ввода Объекта в эксплуатацию необходимые практические и юридические действия по оформлению и подготовке документов к государственной регистрации своего права собственности на Квартиру в Кировском филиале ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» и в Управлении Федеральной службы государственн6ой регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

2.1.6 В течение одного месяца с даты ввода Объекта в эксплуатацию заключить с обслуживающей организацией договор по техническому обслуживанию Квартиры и общего имущества Объекта.

2.2 **Застройщик** по настоящему договору ОБЯЗУЕТСЯ:

2.2.1 Построить Объект в соответствии с требованиями проекта за счет собственных средств и (или) привлеченных средств Долевщиков, третьих лиц;

2.2.2 Для обеспечения финансирования строительства Объекта привлекать без согласования с «Долевщиком» других участников в долевое строительство с оформлением с ними договоров, аналогичных данному, в количестве не превышающем количества квартир в Объекте;

2.2.3 Передать «Долевщику» по договору приема-передачи Квартиру в течение 2-х месяцев после ввода объекта в эксплуатацию. В случае уклонения либо неосновательного отказа от приема Квартиры в установленный настоящим договором срок (п. 1.3 договора) со дня, следующего по истечении данного срока, риск ее сохранности возлагается на «Долевщика».

3. Права участников

3.1. По окончании строительства Объекта «Долевщик» имеет право на получение оплаченной им доли (Квартиры согласно п. 1.1 договора) при условии надлежащего исполнения «Долевщиком» своих обязательств по настоящему договору.

3.2 В случае несоблюдения «Долевщиком» условий по п. 4.2, 4.3 настоящего договора «Застройщик» имеет право на расторжение настоящего договора в одностороннем порядке (путем уведомления об этом «Долевщика» в письменной форме).

3.3 «Долевщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях прямо определенных условиями настоящего договора.

3.4 «Долевщик» предоставляет «Застройщику» право передавать подрядным организациям и обслуживающей организации необходимые им для выполнения работ информацию о «Долевщике», его контактах и строящейся Квартире (п. 1.1 договора).

4. Размер долевого участия и порядок внесения взносов

4.1 «Долевщик» принимает участие в долевом строительстве Объекта в размере Квартиры (п. 1.1 договора) с учетом характеристик, определенных в разделе 5 настоящего договора.

4.2. «Долевщик» оплачивает участие в долевом строительстве Квартиры Объекта в размере вклада, который по согласованию Сторон составляет _____ () рублей.

Оплата вклада за Квартиру будет произведена «Долевщиком» в следующем порядке:
- _____ () рублей в срок до _____г.
- ___ _____ () рублей в срок до _____г.

Окончательная стоимость вклада за Квартиру определяется по результатам обмерам Кировского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»: в случае превышения фактической общей площади квартиры над проектной «Долевщик» обязан произвести доплату по настоящему договору по сложившейся на строительстве Объекта цене квадратного метра, устанавливаемой «Застройщиком» на день осуществления Сторонами расчетов по доплате, что оформляется письменным дополнительным соглашением Сторон к настоящему договору.

4.3 Размер вклада долевого участия по п.4.2 договора не учитывает расходы, указанные в п.2.1.2 настоящего договора.

4.4 «Долевщик» оплачивает расходы «Застройщика» по коммунальным платежам и охране Объекта с даты ввода Объекта в эксплуатацию по фактической их стоимости пропорционально общей проектной площади Квартиры к общей проектной площади Объекта в течение 10 (десяти) дней с момента выставления требования Застройщика по оплате.

5. Степень готовности Квартиры

5.1 Настоящим договором предусматривается степень готовности Квартиры к моменту ввода Объекта в эксплуатацию в состоянии без выполнения следующих работ: без установки и отделки внутренних межкомнатных дверей, без устройства чистых полов, без остекления лоджий, без установки встроенной мебели, без малярных, обойных и плиточных работ по стенам и потолкам, без установки санфаянса и ванн в санузлах, без установки плиты и мойки на кухне. Работы, указанные в настоящем пункте договора, «Долевщик» обязуется выполнить за свой счет, своими силами, или силами привлеченных им лиц, до ввода Объекта в эксплуатацию.

При передаче квартиры «Долевщику» передаются для установки водосчетчики холодной и горячей воды, газовый счетчик. После приема квартиры «Долевщик» своими силами устанавливает водосчетчики холодной и горячей воды, газовый счетчик, выключатели и розетки.

5.2 До момента подписания настоящего договора «Долевщик» ознакомлен с проектной документацией на строительство Объекта. «Долевщику» известно, что на земельном участке для строительства Объекта будут размещены: Объект, места парковки для автотранспорта, элементы благоустройства – детская площадка, взрослая площадка, тротуары и озеленение.

5.3 До подписания договора приема-передачи Квартиры «Долевщик» не имеет права пользования квартирой для проживания.

6. Оформление собственности

6.1 После ввода Объекта в эксплуатацию и окончания расчетов по данному договору, «Застройщик», по мере готовности Кадастрового паспорта на Квартиру, а также подписания Акта приема общего имущества Объекта эксплуатирующей организацией, «Застройщик» обязуется передать «Долевщику» в собственность, а «Долевщик» - принять в свою собственность Квартиру, указанную в п.1.1 настоящего договора.

7. Ответственность сторон

7.1 Разрешение разногласий, возникающих при исполнении договора. Производится сторонами путем переговоров, а в случаях не достижения согласия – путем обращения в Суд.

7.2 Ответственность каждой из сторон за неисполнение своих обязательств по настоящему договору определяется и наступает в порядке и в размере согласно действующему законодательству.

8. Срок действия договора

8.1 Настоящий договор вступает в силу со дня подписания , считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

8.2 Настоящий договор может быть изменен по взаимному соглашению Сторон. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии письменного оформления соответствующих двусторонних документов и их последующей государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

9. Порядок расторжения Договора

9.1 «Долевщик» в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:

1) Неисполнения «Застройщиком» обязательств по передаче Квартиры по акту приема-передачи – не позднее 2-х месяцев со дня ввода Объекта в эксплуатацию;

2) Существенного изменения проектной документации для строительства Объекта, связанного с изменением размера Квартиры;

3) Получения от «Застройщика» уведомления о прекращении или приостановлении строительства Объекта и при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих, что Объект не будет введен в эксплуатацию в срок, указанный в п.1.3 настоящего договора;

4) Если имеются существенные нарушения требований к качеству Объекта, вследствие которых ухудшилось качество Объекта или Объект стал непригодным для его целевого использования согласно условий настоящего договора;

5) Изменения назначения общего имущества Объекта, не предусмотренные условиями настоящего договора.

9.2 Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке «Застройщиком» по основаниям, установленным п.3.2 настоящего договора.

9.3 В случае расторжения настоящего договора возврат средств, внесенных «Долевщиком» в долевое строительство по настоящему договору, производится «Застройщиком» в соответствии с условиями ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

10. Форс – Мажор

10.1 Стороны освобождаются от ответственности по настоящему договору в случае действия непреодолимой силы, препятствующей исполнению принятых ими обязательств, а именно: стихийных бедствий, введения военного или чрезвычайного положения и т.п., а также принятия Законодательства, прямо запрещающего или ограничивающего действия Сторон, предусмотренные настоящим договором.

Застройщик:
ООО «Север
адрес: 610002, РФ, Кировская обл., г.Киров, ул.Горбачева, д.32
ИНН 4345202439/ КПП 434501001 , ОГРН 1074345046170
Расчетный счет 40702810600350223668 в АКБ «Вятка-банк» ОАО г.Киров, БИК 043304728

Директор ООО «Север» В.В. Вачаев

Долевщик:
_____
Паспорт _____ № _____, выдан _____г. _____
_____, зарегистрированная по адресу:
_____
_____