

**Договор № Д-К-\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

город Иваново

\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестРеал»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Рукавичниковой Ю.Э., действующей на основании Устава, с одной стороны, и, \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**Термины и определения, используемые в настоящем договоре.**

**Застройщик** — юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

**Дольщик** — физическое или юридическое лицо, принимающее наряду с другими участниками долевого строительства долевое участие в строительстве Объекта недвижимости, посредством заключения настоящего договора, для последующего получения в собственность Объекта долевого строительства, определенного настоящим договором.

**Объект недвижимости (жилой дом)** — многоквартирный жилой дом по адресу улица Добролюбова в городе Иваново на земельном участке площадью 3 399 кв. м. с кадастровым номером 37:24:040132:1668, расположенном по адресу: город Иваново, улица Добролюбова, дом 10.

Этажность дома – 15 этажей, в том числе подземный 1.

Общая площадь дома – 13856,57кв.м.

Материалы наружных стен – кирпич

Материалы поэтажных перекрытий – сборные железобетонные

Класс энергоэффективности, сейсмостойкости - А

Наличие вспомогательных помещений, лоджий, балконов – есть.

Проектная декларация размещена на сайте – [www. ikfeniks.ru](http://www.ikfeniks.ru). До момента подписания настоящего договора Дольщик ознакомился с проектной декларацией.

**Объект долевого строительства (квартира)** - \_\_\_\_\_комнатная квартира №\_\_ (по проекту), расположенная на \_\_\_\_\_ (\_\_) этаже \_\_\_\_\_ подъезда объекта недвижимости, общей площади \_\_\_\_\_ кв.м., в том числе площадь лоджии с коэффициентом 0,5 \_\_\_\_\_ кв.м. (окончательные общая и жилая площади квартиры определяются по техническому плану здания после его составления; в техническом плане здания содержится указание на площадь квартиры с выделением площади лоджии), входящая в Объект недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Дольщика и других участников долевого строительства, в техническом состоянии, соответствующем проектно-техническим условиям и условиям настоящего договора. Объект долевого строительства отмечен на Плате, являющемся Приложением №1 к настоящему Договору, имеет планировку в соответствии с Приложением №2 и Приложением №3 (Экспликацией) к настоящему Договору.

**Описание технического состояния объекта долевого строительства, которому квартира должна соответствовать:**

- планировка внутреннего пространства согласно Приложения №2;
- выполнено оштукатуривание всех стен и перегородок (черновая отделка);
- выполнена цементная стяжка полов (черновая отделка);
- смонтирована система отопления с установкой отопительных приборов;
- водопровод и канализация введены стояками в квартиру с установкой счетчика холодной воды, сантехника отсутствует;
- выполнено остекление окон и лоджий согласно проекта;
- выполнен ввод и разводка электросети по квартире с установкой счетчика;
- выполнена внутренняя разводка газопровода в соответствии с проектом, с установкой счетчика;
- установлен газовый котел;
- установлена входная дверь, межкомнатные двери отсутствуют.

**1. Предмет договора.**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства по акту приема-передачи, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену в полном объеме согласно п.2.1. и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в течение семи рабочих дней с момента получения соответствующего сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

1.2. Застройщик обеспечивает возведение объекта недвижимости в соответствии с разработанной проектной документацией в срок до 30 декабря 2019 года. Указанный срок может быть изменен Застройщиком в случае продления разрешения на строительство объекта недвижимости.

## **2. Цена и порядок расчетов.**

2.1. Стоимость объекта долевого строительства \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек за один квадратный метр общей площади Объекта долевого строительства, и в общей сумме (цена договора) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Указанная стоимость включает в себя:

2.1.1. оплата указанной суммы денежных средств производится Дольщиком в течение 3-х (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

2.2. Оплата по настоящему договору должна быть произведена Дольщиком в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.3. Цена, установленная в п. 2.1. настоящего договора, может быть изменена после заключения настоящего договора (за исключением случая 100% оплаты долевого участия в строительстве), по взаимному соглашению Сторон оформленному в письменном виде, основаниями для изменения цены договора могут послужить любые обстоятельства, которые по взаимному мнению сторон являются достаточными для изменения цены договора, в том числе обстоятельства которые связаны с увеличением стоимости строительства объекта недвижимости, существенное повышение цен на строительные материалы и как следствие удорожание строительства Объекта долевого строительства, принятие (изменения) тарифов на подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, и, как следствие изменение платы за подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения.

2.4. В случае, если по окончании строительства объекта недвижимости общая площадь квартиры, с учетом площади лоджии, согласованная сторонами в настоящем договоре, изменится, то цена договора подлежит корректировке пропорционально изменению общей площади квартиры, с учетом площади лоджии, и Стороны обязуются произвести приведение платежей в соответствие с окончательной площадью квартиры, с учетом площади лоджии, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, предусмотренного п.2.1. настоящего договора.

2.5. В случаях изменения цены согласно п.п.2.3, 2.4 договора, окончательный расчёт Дольщика с Застройщиком по настоящему Договору должен быть произведён до момента подписания акта приёма-передачи квартиры Дольщику.

## **3. Заявления и гарантии. Качество Объекта долевого строительства.**

3.1. Застройщик гарантирует Дольщику, что отсутствуют какие-либо права третьих лиц на Объект долевого строительства.

3.2. Застройщик гарантирует, что качество Объекта долевого строительства, будет соответствовать условиям договора, а также требованиям технических регламентов и градостроительных регламентов, проектной декларации, а также иным обязательным требованиям.

3.3. 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, Дольщик вправе потребовать от Застройщика по своему выбору:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, необходимый Застройщику для такого устранения;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Дольщиком разумный срок, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, а также уплаты процентов, предусмотренных частью 2 статьи 9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г.

3.5. Застройщик вправе самостоятельно, по своему усмотрению, вносить в проектную документацию любые корректировки и изменения, касающиеся объекта недвижимости и мест общего пользования, но не затрагивающие планировки и технического состояния объекта долевого строительства. Специального уведомления или получения согласия Дольщика на осуществление названных действий не требуется.

3.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается на пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

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

3.8. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

#### **4. Права и обязанности сторон.**

##### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Осуществлять создание Объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора и требованиями действующего законодательства.

4.1.2. Завершить строительство и сдать в эксплуатацию Объект недвижимости в установленный срок.

4.1.3. Передать Объект долевого строительства Дольщику по акту приема-передачи в техническом состоянии, соответствующем условиям договора, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости. Указанная в настоящем пункте передача Объекта долевого строительства осуществляется в течение четырех месяцев с момента ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости. Допускается досрочная передача Объекта долевого строительства с соблюдением требований законодательства о долевом участии в строительстве.

4.1.4. Обеспечить все необходимые условия и предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области все необходимые документы, требуемые со стороны Застройщика, для оформления и регистрации права собственности на Объект долевого строительства за дольщиком.

4.1.5. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

##### **4.2. Дольщик обязуется:**

4.2.1. Произвести финансирование долевого участия в строительстве в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2.2. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.2.3. С момента передачи объекта долевого строительства Дольщику нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства: отопление, электро-, водопользование и иные коммунальные платежи, нести затраты по содержанию Объекта долевого строительства, оплачивать охранные услуги, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания придомовой территории, действующие на территории РФ.

4.2.4. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области в течение одного месяца с момента принятия Объекта по акту приема-передачи.

4.2.5. Совместно с Застройщиком зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

4.2.6. Дольщик дает согласие на то, что Застройщик вправе самостоятельно принимать решения о целевом использовании средств Дольщика на оплату всех расходов, связанных со строительством, в частности на:

1) возмещение затрат на строительство Объекта недвижимости, услуг Застройщика по настоящему Договору;

2) возмещение затрат на приобретение прав на земельный участок, на котором осуществляется строительство объекта недвижимости;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства объекта недвижимости, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения.

##### **4.3. Дольщик вправе:**

4.3.1. В период с даты заключения настоящего договора до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства уступить права требования по настоящему договору. Такая уступка допускается только после уплаты дольщиком цены договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

4.3.2. До подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства установленным настоящим договором и нормативно-правовыми актами требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.3. настоящего договора.

4.4. Каждая из сторон вправе требовать исполнения обязательств другой стороной по настоящему договору.

## 5. Особые условия.

5.1. Дольщик обязан немедленно известить Застройщика о возникновении финансовых затруднений и других обстоятельствах, делающих невозможным выполнение дольщиком своих обязательств по финансированию строительства.

5.2. В случае возникновения обязательств, предусмотренных в п. 5.1 настоящего договора, дольщик обязан решить вопрос об уступке своих прав и передаче обязанностей (произвести перевод долга) по настоящему договору иному лицу, обладающему необходимыми материальными возможностями для финансирования строительства. При этом Застройщик вправе предлагать дольщику лиц, которым могут быть переданы права и обязанности по настоящему договору, а дольщик обязан рассмотреть данные предложения. Уступка прав перевода долга осуществляется дольщиком в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ и настоящим договором.

5.3. В случае уступки прав дольщика новому дольщику денежные средства, внесённые дольщиком в качестве Цены договора до этого, засчитываются в счёт исполнения обязательств по финансированию новым дольщиком.

5.4. В случае внесения дольщиком платежей в иной, нежели денежной, форме, при возвращении дольщику платежей по основаниям, указанным в настоящем договоре, стороны определяют стоимость внесённых платежей по ценам, действовавшим на момент их внесения.

5.5. Право собственности на квартиру у дольщика возникает с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. Организационно-правовые мероприятия по государственной регистрации права собственности осуществляются дольщиком самостоятельно и за свой счёт.

5.6. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. Организационно-правовые мероприятия по государственной регистрации договора осуществляются дольщиком и Застройщиком совместно.

## 6. Обеспечение исполнения обязательств

6.1. Способами обеспечения исполнения обязательства Застройщика по настоящему Договору является:

6.1.1. Залог: с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге Объект недвижимости, в состав которого входят объекты долевого строительства и доля в общем имуществе, подлежащая передаче Дольщику, а также право собственности на земельный участок общей площадью 3 399 кв.м., расположенный по адресу: г. Иваново, ул. Добролюбова, дом 10 с кадастровым номером 37:24:040132:1668.

6.2. Залогом обеспечиваются исполнение следующих обязательств Застройщика:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором;
- уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

## 7. Ответственность сторон

7.1. В случае нарушения установленного п. 2.1.1 настоящего договора срока внесения денежных средств дольщик уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 (одной трёхсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, установленных пунктом 2.1.1 настоящего Договора, 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. При наличии указанных оснований застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В случае 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. В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, последний возвращает денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со

дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

7.2. В случае нарушения, предусмотренного пунктом 4.1.3 настоящего договора срока передачи дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает первому пени в размере (1/300) одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

7.3. При уклонении дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п.4.2.2. настоящего договора срок или при отказе дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п.4.3.2. настоящего договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства дольщику, составляет односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. Эти меры могут применяться при условии, если Застройщик обладает сведениями о получении дольщиком сообщения о сдаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе дольщика от его получения или в связи с отсутствием дольщика по указанному им почтовому адресу. При этом риск случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

7.4. Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств, возникших независимо от воли сторон (форс-мажор).

"Форс-мажор" означает:

7.4.1.любой указ, распоряжение или письменную директиву любого органа власти, учреждения, организации, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего договора или сам Объект недвижимости, независимо от того в какой форме выйдет этот документ;

7.4.2. любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;

7.4.3. пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

7.4.4. любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документально. При этом новые сроки исполнения обязательств по настоящему договору определяются сторонами дополнительным соглашением.

7.5. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, не позднее 20-ти (двадцати) рабочих дней с момента их наступления в письменной форме извещает другую Сторону о наступлении данных обстоятельств, предполагаемом сроке действия и прекращения выше указанных обстоятельств.

7.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **8. Срок действия договора, порядок его изменения, дополнения и расторжения.**

8.1. Настоящий договор вступает в силу и считается заключенным с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Обязательства дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.4. Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс – мажорных обстоятельств, вправе продлить срок возведения (строительства) Объекта недвижимости. В этом случае Стороны в праве внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

8.4.1. Застройщик направляет Дольщикам письменное сообщение об изменении срока возведения Объекта с указанием нового срока.

8.4.2. Дольщик обязан в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения подойти в офис Застройщика и подписать соглашение об изменении необходимых условий Договора или представить мотивированный письменный отказ от его подписания.

8.4.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке окончания строительства подлежит государственной регистрации, которая осуществляется Сторонами совместно, уклонение от предоставления документов в регистрирующий орган не допускается.

8.5. Настоящий договор может быть в любое время расторгнут по взаимному соглашению сторон.

8.6. По требованию дольщика настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных федеральным законом ФЗ РФ № 214-ФЗ.

8.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон, когда такой отказ допускается Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или настоящим Договором, 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.

## 9. Заключительные положения

9.1. Все споры между сторонами по настоящему договору разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

9.2. В случае изменения у какой-либо из Сторон реквизитов, указанных в разделе 10 настоящего Договора, она обязана в течение **10 (десяти) дней** письменно известить об этом другую Сторону.

В случае невыполнения указанного требования надлежащим будет считаться извещение, уведомление, направленное по известному адресу, а надлежащим платежом - платеж, осуществленный по известным банковским реквизитам.

Надлежащим уведомлением, считается уведомление, направленное по адресу, указанному в настоящем договоре, независимо от того, кто получил корреспонденцию, сторона по договору, либо третье лицо, либо письмо вернулось в связи с истечением срока хранения, отказом адресата от получения корреспонденции либо по иным основаниям.

9.3. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.4. Приложения являются неотъемлемыми частями настоящего договора.

9.5. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один – Дольщику, второй — Застройщику, третий — в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

## 10. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

### Застройщик

### Дольщик

Наименование ООО «ИнвестРеал»

ИНН/КП 3702678032/ 370201001

ОГРН 1123702022740

Юридический адрес:

153002, г. Иваново, ул. К. Маркса, д. 14

Фактический адрес:

153002, г. Иваново, ул. К. Маркса, д. 14

Расчетный счет 40702810917000011207

Банк ИВАНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8639

ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810000000000608

БИК 042406608

Моб.тел.

Директор \_\_\_\_\_/Рукавичникова Ю.Э/