

ДОГОВОР №

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Иваново

две тысячи восемнадцатого года

Акционерное общество «Многофункциональное управляющее предприятие по организации капитального строительства г. Иваново» (АО «МУП по ОКС»), ИНН 3702191383, ОГРН 1173702027619, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице ВРИО Генерального директора Ясакова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, _____ года рождения, паспорт _____ выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Многоквартирный жилой дом - вторая очередь строительства жилого комплекса с детским садом на 60 мест по адресу: Ивановская область, город Иваново, переулок Педагогический**, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию - передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства для строительства многоквартирного дома на основании:

- протокола от 18 июля 2014 г. о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения с целью жилищного строительства;
- договора № 1 от 29 июля 2014 г. купли-продажи права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- договора аренды земельного участка № С-3/04-1936 от 01 марта 2017 года, кадастровый номер 37:24:040213:1221;
- разрешения на строительство № 37-RU37302000-0298-2015 от 17 ноября 2015 года;
- разрешения на строительство (взамен ранее выданного разрешения на строительство от 17.11.2015 № 37-RU37302000-0298-2015) № 37-RU37302000-0057-2015 от 03 апреля 2017 года;
- разрешения на строительство (взамен ранее выданного разрешения на строительство от 03.04.2017 № 37-RU37302000-0057-2017) № 37-RU37302000-0057-2015 от 02 февраля 2018 года.

1.2. Участник долевого строительства в рамках и на условиях настоящего договора обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома - вторая очередь строительства жилого комплекса с детским садом на 60 мест по адресу: Ивановская область, город Иваново, переулок Педагогический.

Под объектом долевого строительства стороны признают: жилое помещение (квартира), общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящихся также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

В настоящем договоре стороны определили применение как равнозначных и допустимых терминов «объект долевого строительства» и «квартира».

1.3. Объект долевого строительства Участника долевого строительства составляет одна х-комнатная квартира в вышеуказанном жилом доме общей проектной площадью ____ - кв. м, находящаяся на _____ этаже, номер ____ (далее квартира).

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

Общая проектная площадь квартиры, указанная в настоящем пункте состоит из:

- площади квартиры – сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд Участника долевого строительства, связанных с его проживанием в квартире (в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ).

1.4. Цена договора составляет ----- (-----) **рублей 00 копеек.**

Цена договора изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п. 1.5. Застройщик обладает правом пользования и распоряжения данными средствами в пределах установленного порядка финансирования объектов в соответствии со ст. 18 ФЗ 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».

1.5. Стороны при заключении настоящего договора пришли к соглашению, что в случае резкого изменения финансовой ситуации в России, вызванной, в том числе дефолтом, или в случае превышения уровня инфляции, установленного бюджетным законодательством на 5% и более, цена договора может быть определена как сумма денежных средств для возмещения затрат Застройщика на строительство объекта. Затраты на строительство объекта определяются Застройщиком по данным бухгалтерского учета.

Изменение стоимости договора применяется только по отношению к части средств, не внесенных Участником долевого строительства на момент наступления обстоятельств, указанных в части 1 пункта 1.5. настоящего договора.

Решение о применении настоящего пункта принимается Застройщиком на основании достигнутого соглашения сторон. О принятом решении Застройщик извещает Участника долевого строительства путем направления письменного уведомления. В случае если Участник долевого строительства не согласен на дальнейшее сотрудничество по долевому строительству объекта, он вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор. Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, полученные от него по настоящему договору денежные средства в течение двадцати рабочих дней с момента получения уведомления о расторжении договора.

1.6. Застройщик гарантирует, что им не заключалось никаких сделок, следствием которых может стать возникновение прав третьих лиц на квартиру, указанную в п.1.3., а также что она не заложена, не находится под арестом или запрещением.

2. Обязанности Участника долевого строительства.

2.1. Цена договора оплачивается Участником долевого строительства после регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на расчетный счет или в кассу предприятия Застройщика в следующие сроки и в следующем порядке:

2.2. Принять объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных п.4 договора.

2.3. С момента подписания передаточного акта на квартиру Участник долевого строительства несет риск случайной гибели объекта долевого строительства, все расходы по содержанию объекта долевого строительства и оплате коммунальных услуг, а также, в случае неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.5. компенсирует Застройщику арендную плату за земельный участок под объектом долевого строительства в размере, пропорциональном площади своего помещения до перехода земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4. Обязуется не производить без соответствующего согласования с проектной организацией, Застройщиком и представления необходимых согласованных документов Застройщику:

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

- изменение планировочного решения объекта долевого строительства,
- установку дополнительных электроприборов, превышающих заложенную в проекте мощность,
- переоборудование инженерного обеспечения квартир (холодное водоснабжение, газоснабжение, канализация, электроснабжение),
- переоборудование мест общего пользования,
- изменение фасада здания.

2.5. Участник долевого строительства в двухмесячный срок с момента уведомления Застройщиком о постановке объекта на кадастровый учет обязан зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.6. В подтверждение исполнения обязательств, предусмотренных п. 2.5. настоящего договора Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию документа подтверждающего государственную регистрацию права на объект долевого строительства в течение 10-ти дней с момента получения документов о регистрации.

3. Права и обязанности Застройщика

3.1. Добросовестно исполнять принятые на себя обязательства по настоящему договору.

3.2. Построить объект по проекту в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими условиями и обеспечить сдачу его в эксплуатацию. При заключении договоров подряда и субподряда Застройщик представляет интересы Участника долевого строительства.

3.3. При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты, указанных в п.п. 2.1 настоящего договора, в целях оперативного решения вопросов строительства объекта, использовать кредит банка.

3.4. В случае если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

При неполучении согласия Участника долевого строительства в течение 14 дней с момента получения им информации, Застройщик вправе в одностороннем порядке внести соответствующие изменения в договор, уведомив об этом Участника долевого строительства в письменной форме. В случае если Участник долевого строительства в течение 14 дней с момента получения уведомления от Застройщика не представит в письменной форме свои возражения, то считается, что Участник долевого строительства согласен с изменением срока передачи ему объекта долевого строительства от Застройщика.

3.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный Застройщику для строительства многоквартирного дома и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

3.5.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства обеспечивается заключением со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям № 214-ФЗ, договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

помещения участнику долевого строительства по договору и в порядке, установленном ФЗ 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»

3.6. Застройщик предоставляет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области или другую уполномоченную организацию все необходимые документы согласно существующему порядку для оформления права собственности. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет производит оформление права собственности на квартиру.

4. Передача объекта долевого строительства.

4.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту.

4.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, Застройщик обязан передать объект долевого строительства в течение трех месяцев.

4.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.5. договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случаев, указанных в части 5 ст. 8 214-ФЗ), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт 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 о передаче объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 4.4. договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения.

5. Гарантии качества.

5.1. В случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного договором Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.2. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства ответственность наступает в соответствии с действующим законодательством.

5.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6. Особые условия.

6.1. Участник долевого строительства за счет собственных средств приобретает и устанавливает санитарно-техническое оборудование, межкомнатные дверные блоки, выполняет все виды отделочных работ, включая работы по лоджиям, выполняет устройство полов в полном объеме.

Участник долевого строительства обязуется установить сантехнические приборы с подключением проводников системы уравнивания потенциалов и проверкой наличия цепи между заземлителями и заземляющими элементами, данные работы должны быть выполнены с привлечением организацией (предпринимателями) имеющими соответствующую лицензию.

При выполнении отделочных работ Участник долевого строительства должен использовать материалы, которые соответствуют санитарно-техническим нормам.

Застройщик производит монтаж системы газоснабжения с установкой газового оборудования, выполняет электроснабжение, производит подводку и разводку воды, канализации, устанавливает приборы учета газа, электроэнергетики, холодной воды. Застройщик выполняет оштукатуривание внутренних стен квартиры (кроме откосов дверных и оконных блоков), производит установку пластиковых оконных блоков без подоконных досок, входной двери, остекление лоджии.

Застройщик в соответствии с проектно-сметной документацией приобретает газовый котел с элементами системы дымоудаления, четырехконфорочную газовую плиту, а Участник долевого строительства обязуется за свой счет возместить затраты на вышеуказанное газовое оборудование по требованию Застройщика.

6.2. Передаваемая площадь квартиры будет определена по фактическим замерам в соответствии с техническим планом. При этом расхождение между фактической площадью и проектной площадью не может служить основанием для изменения цены, определенной пунктом 1.4. настоящего договора.

7. Ответственность сторон.

7.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в установленном законом порядке, 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 Застройщик _____ Участник 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.

К основаниям для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора относятся:

- просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа,

- 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, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

Основания для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора определены в статье 9 214-ФЗ РФ.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства возмещает Застройщику убытки в полном объеме сверх установленной договором неустойки.

7.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, а если Участником долевого строительства является гражданин неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

7.5. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, предусмотренных законодательством РФ, издания или отмены актов органов государственной власти и управления, повлекших вредные последствия для выполнения условий договора, либо запрещения вида деятельности, указанного в настоящем договоре, а равно введение чрезвычайного или военного положения.

7.6. В любом случае сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы должна предупреждать другую сторону о наступлении форс-мажорных обстоятельств не позднее 30 дней с момента наступления такого обстоятельства.

8. Срок действия договора.

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и действует до фактического исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по договору.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

8.2. Срок ввода в эксплуатацию дома – третий квартал 2018 года.

8.3. Изменение сроков строительства и сдачи дома в эксплуатацию возможно только в случаях, предусмотренных ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим договором.

9. Прочие условия.

9.1. В случае обнаружения при приемке квартиры каких-либо недоделок или иных несоответствий квартиры условиям договора, не являющихся существенными, а именно: недоделок, не влияющих на эксплуатационные свойства конструктивов и инженерных систем жизнеобеспечения здания, т.е. недоделок, позволяющих в целом оценить объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, стороны подписывают в двух вариантах протокол, в котором указывают характер недоделок (несоответствий) и устанавливают срок для устранения. После устранения недоделок (несоответствий) в квартире стороны подписывают акт об устранении недоделок (несоответствий). Наличие недоделок (несоответствий), не являющихся существенными, не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки квартиры, подписания передаточного акта на квартиру и государственной регистрации его права собственности на квартиру.

9.2. 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 в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства допускается только с согласия Застройщика в порядке ст. 391 ГК РФ, который в данном случае является кредитором.

9.3. 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.

9.4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами, за исключением случаев, когда договором предусмотрено одностороннее изменение договора.

9.5. Настоящий договор не может быть изменен или расторгнут в одностороннем порядке иначе, как в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим договором.

9.6. Споры по настоящему договору решаются в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

9.7. После подписания договора вся предварительная переписка и другие договоренности утрачивают силу.

9.8. В случае изменения адреса или реквизитов Стороны по договору, она обязана в течение десяти дней с момента изменения уведомить о таком изменении другую Сторону в письменном виде. При отсутствии такого письменного уведомления от одной Стороны об изменении адреса или реквизитов, с другой Стороны снимается ответственность, предусмотренная за нарушение условий и обязательств настоящего договора или гражданским законодательством РФ, если выполнение таких условий и обязательств возможно только при наличии информации об адресе или реквизитах.

9.9. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон договора, один – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

10. Адреса сторон

Застройщик - Акционерное общество «Многофункциональное управляющее предприятие по организации капитального строительства г. Иваново»

ИНН 3702191383, КПП 370201001

153021, г. Иваново проезд Красных Зорь, д.1Б

Р/счет 407 028 107 062 000 284 62 Кор/счет 301 018 100 000 000 00 201 БИК 044 525 201

ПАО АКБ «АВАНГАРД» г. Москва

Участник долевого строительства –

11. Подписи сторон.

Застройщик

Ясаков Сергей Александрович

Участник долевого строительства
