

Договор №
долевого участия в строительстве жилья

Российская Федерация, город Пенза

«___»_____2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Эколог» (ИНН 5836673103), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Авдониной Людмилы Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом Договора является долевое участие Дольщика в возведении многоквартирного жилого дома с пристроенным административным помещением (далее по тексту - «Жилой дом»), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 58:29:3002008:3 по адресу: г. Пенза, проезд 1-й Окружной, 4, путем передачи для этой цели Застройщику денежных средств для финансирования строительства.

Жилой дом состоит из двух секций: № 1 - с 12-ю этажами, № 2 - с 12-ю этажами, общим количеством квартир - 140.

Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других организаций построить Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в установленном порядке в собственность Дольщика инвестируемый объект.

1.2. Застройщик осуществляет строительство жилого дома на основании:

- Договора №4999 аренды земельного участка от 19.02.2004 года, Договора уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №4999 от 19.02.2004 г. от 14.07.2010 г., дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №4999 от 19.02.2004 г. от 14.03.2012 г. и договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №4999 от 19.02.2004 г. от 21.08.2015 г.;

- Разрешения на строительство № 58-29-208-2015 от 10.08.2015 г., выданного Администрацией города Пензы и Постановление от 23.09.2015 г. №1552 о внесении изменений в разрешение на строительство №58-29-208-2015 от 10.08.2015 г.

- Разрешения на строительство № 58-29-028-2019 от 18.04.2019 г., выданного Администрацией города Пензы

- Проектной декларации, опубликованной на сайте <http://www.ecolog-pnz.com>.

1.3. Дольщик обязуется проинвестировать строительство жилого дома в части: _____

Объект долевого строительства передается Дольщику с выполнением в нем Застройщиком следующих видов работ:

- устройство перегородок;
- штукатурные работы внутренних кирпичных стен и кирпичных перегородок;
- подготовка под полы за исключением: туалета, ванной и лоджий (балконов);
- электромонтажные работы согласно проекту с установкой счетчика электроэнергии без установки электроплит;
- монтаж водопроводных и канализационных стояков, без устройств гребенок;
- установка оконных блоков согласно проекту;
- установка входной двери согласно проекту;
- монтаж системы отопления.

1.4. Правом оформления объекта долевого строительства в собственность Дольщика последний наделяется после выполнения обязательств по финансированию в полном объеме, завершения Застройщиком строительства жилого дома и ввода его в эксплуатацию, получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

1.5. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается Залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 28.12.2013) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", с момента государственной регистрации договора у Дольщика (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома с пристроенным административным помещением, земельный участок на праве аренды:

- Договор №4999 аренды земельного участка от 19.02.2004 года, Договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №4999 от 19.02.2004 г. от 14.07.2010 г., дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №4999 от 19.02.2004 г. от 14.03.2012 г. и договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №4999 от 19.02.2004 г. от 21.08.2015 года;

- Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору долевого участия в строительстве жилья, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный жилой дом с пристроенным административным помещением.

2. Сроки по договору

2.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до передачи объекта Дольщику, а в части расчетов до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Несоблюдение требований о государственной регистрации Договора влечет его недействительность.

2.2. Ввести в эксплуатацию жилой дом до 21 февраля 2020 г. и передать Дольщику объект долевого строительства до 21 апреля 2019 г.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительно-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству жилого дома и ввести его в эксплуатацию.

3.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению - строительство жилого дома, указанного в п. 1.3 Договора.

3.1.3. Построить жилой дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Дольщику объект долевого строительства. Отделочные работы на объекте долевого строительства не входят в цену Договора и производятся Дольщиком по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема - передачи объекта долевого строительства.

3.1.4. После ввода жилого дома в эксплуатацию передать полученное разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.5. Сообщать Дольщику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству жилого дома.

3.1.6. В случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, указанный в п. 2.2, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора.

3.2. Дольщик обязуется:

3.2.1. Производить выплаты стоимости объекта долевого строительства в размере и порядке, установленных в разделе 5 Договора.

3.2.2. После получения уведомления от Застройщика о получении Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и готовности Застройщика к передаче объекта долевого строительства Дольщику, Дольщик обязан в течении 7 (семи) календарных дней приступить к принятию его по Акту приема-передачи.

3.2.3. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на объект долевого строительства по Договору.

3.3. Застройщик вправе:

3.3.1. Без доверенности вести общие дела по предмету Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договора о долевом участии в строительстве объекта долевого строительства в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

3.3.2. Вносить в проект незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства жилого дома в целом и объекта долевого строительства в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

3.3.3. Досрочно исполнить свои обязательства по Договору, т.е. завершить строительство жилого дома в целом и объекта долевого строительства в частности, ввести в эксплуатацию жилой дом и передать Дольщику объект долевого строительства до срока, указанного в п.2 Договора.

3.3.4. В случае незаконного (самовольного) переустройства и перепланировки жилого и нежилого помещения Дольщиком (в последующем собственником помещения) после подписания акта приема передачи объекта, Застройщик снимает с себя гарантийные обязательства по данному объекту (жилому дому), поскольку переоборудование объекта долевого строительства без соответствующих согласований может привести к нарушению в работе инженерных систем и установленного на нем оборудования, а так же ухудшить условия эксплуатации и проживания всех граждан дома или объекта долевого строительства, что не допускается по действующему законодательству РФ.

3.4. Дольщик вправе:

3.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств, в рамках соблюдения законодательства о коммерческой тайне.

3.4.2. Требовать от Застройщика представления документов, подтверждающих оплату стоимости объекта долевого строительства по Договору.

3.4.3. В случае, если при приемке выяснится, что недостатки в объекте долевого строительства являются существенными, Дольщик вправе написать замечания, выявленные при осмотре объекта долевого строительства при последующей его приемке.

4. Порядок приема – передачи

4.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие её Дольщиком осуществляется по Акту приема - передачи объекта долевого строительства.

4.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и получения уведомления от Застройщика.

4.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного Договором срока. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства Дольщику.

4.4. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия объекта долевого строительства, обязан направить Дольщику уведомление о завершении строительства жилого дома в соответствии с Договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных Договором.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства жилого дома в соответствии с Договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течении 7 (семи) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

4.5. При уклонении Дольщика от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Дольщика от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний Акт приема - передачи объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренным настоящим пунктом Договора одностороннего Акта приема - передачи объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в следующих случаях:

4.5.1. Если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о готовности объекта долевого строительства к передаче.

4.5.2. Если оператор почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения.

4.5.3. Отсутствия Дольщика по указанному им почтовому адресу.

4.6. После подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства Сторонами или составления одностороннего Акта приема – передачи Застройщиком в соответствии с разделом 4 Договора, Дольщик самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией объектом долевого строительства, а также несет риск случайной гибели или повреждения.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Общий размер вклада Дольщика на момент заключения настоящего договора составляет сумму: _____ рублей, и оплата производится путем перечисления на расчетный счет Застройщика или вносится наличными денежными средствами в кассу организации до _____ 2019 года.

5.2. Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства оказалась больше площади, указанной в п. 1.3 Договора, Дольщик обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом п. 5.1 Договора. Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства оказалась меньше площади, указанной в п. 1.3 Договора, Застройщик обязан возратить Дольщику разницу между внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства.

5.3. Дольщик имеет право оплатить цену Договора, указанную в п. 5.1 Договора раньше установленного срока.

5.4. В случае незапланированного увеличения объема строительных работ, а также повышения стоимости строительных работ или строительных материалов, или повышения коэффициента инфляции, Стороны вправе дополнительным соглашением к Договору изменить размер стоимости объекта долевого строительства в соответствии с утвержденной расчетной стоимостью.

6. Качество и гарантии

6.1. Застройщик обязан передать Дольщику объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями Договора.

6.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет пять лет с момента выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства и общей доли объекта недвижимости, составляет три года с момента подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме с первым из участников долевого строительства.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

6.5. Гарантийные сроки на отдельные использованные в квартире и жилом доме изделия, материалы и оборудование (за исключением оборудования, указанного в п. 7.3 договора) определяется в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей этих изделий.

7. Способы обеспечения обязательств застройщиком по договору

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче объектов долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения путем обязательных отчислений (взносов) застройщика на счет **Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»** далее – Страховщик):(адрес местонахождения: г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ИНН 7704446429, КПП 770401001), имеющая полномочия на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Отношения Застройщика и дольщика, не урегулированные настоящим договором, регламентируются ГК РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Законом РФ "О защите Прав Потребителей" от 07.02.1992 N 2300-1, а также действующим законодательством РФ.

8. Уступка прав требований

8.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором.

8.2. Права требования Дольщика по Договору переходят к новому дольщику в том объеме и на тех условиях, которые существовали в Договоре к моменту уступки прав требований.

8.3. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема - передачи.

8.4. Уступка Дольщиком прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося жилого дома, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9. Государственная регистрация договора

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося объекта, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.2. Право собственности Дольщика на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.3. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности дольщиков на объект долевого строительства не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

9.4. Дольщик или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств Дольщика в соответствии с Договором, после подписания Застройщиком и Дольщиком или его наследниками Акта приема - передачи объекта долевого строительства.

10. Ответственность сторон

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством РФ.

11. Основания и порядок расторжения договора

11.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством РФ.

11.2. Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:

11.2.1. Систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 2 (два) раза в течение 6 (шести) месяцев.

11.2.2. При неисполнении Дольщиком требования о погашении задолженности по платежам и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком 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 Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

11.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора (согласно ст.9 Федерального закона от 30.12.2004 г №214-ФЗ (в редакции Федерального закона от 18.07.2006 №111-ФЗ)) в случае:

11.3.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца (в редакции Федерального закона от 17.06.2010 №119-ФЗ).

11.3.2. Неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

11.3.3. Существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

11.3.4. Иных установленных Федеральным законом и договором случаях (ч.1 в ред. Федерального закона от 18.07.2006 №111-ФЗ).

11.4. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим законодательством РФ:

11.4.1. Прекращения или приостановления строительства (создания) объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства.

11.4.2. Существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади (п. 2 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N304-03)

11.4.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

11.4.4. В иных установленных федеральным законом или договором случаях (часть 1, введена Федеральным законом от 18.07.2006 г №111-ФЗ).

11.5. Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения Договора.

12. Разрешение споров из договора

12.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из Договора является для Сторон обязательным.

12.2. Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение) персональных данных, необходимых для его идентификации в качестве стороны настоящего договора, а также на передачу его персональных данных Страховщику, необходимых для идентификации данного лица в качестве выгодоприобретателя по договору страхования. Обработка персональных данных осуществляется в целях исполнения настоящего договора, а также заключаемого в соответствии с требованиями действующего законодательства договора страхования гражданской ответственности Застройщика.

12.3. Претензионные письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению Сторон, указанным в п. 16 Договора.

13. Форс-мажор

13.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от Сторон обстоятельств.

13.2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 7 (семи) календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

13.3. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

14. Прочие условия

14.1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

14.2. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах на русском языке, 1 (один) – для Застройщика, 1 (один) – для Дольщика и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик

Дольщик

ООО «Эколог»

г. Пенза, ул. Московская, д. 17.
ИНН 5836673103/КПП 583601001
ОГРН 1155836003036
р/с 407028107013330101386
в филиале «Нижегородский»
АО «Банк ДОМ.РФ»
к/с 30101810300000000821
БИК 042202821

Генеральный директор

_____ Л.В. Авдони́на