

ДОГОВОР

долевого участия в строительстве жилья № __

г. Рязань

___.2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Шереметьевский проспект», зарегистрировано 10.04.2014 г. МИФНС России №6 по Рязанской области, в лице генерального директора Ширяева Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», ____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1 «Участник» принимает участие в финансировании строительства жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: Рязанская область, Рязанский район, с. Дядьково, кадастровый номер земельного участка 62:15:0050112:323 (Жилой дом № 4а)
- 1.2 После окончания строительства и ввода дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты «Участника» оговоренной настоящим Договором суммы, ООО «Шереметьевский проспект» передает «Участнику» по Акту приема-передачи в праве собственности на: _-но комнатную квартиру, строительный № __ на __ этаже указанного дома, в _-м подъезде, общей проектной площадью __ кв.м., проектной площадью квартиры __ кв.м., жилой площадью __ кв.м., с санузлом __ кв.м., с балконом __ кв.м.
- 1.3 **Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома – 4 квартал 2019 года, т.е. не позднее 25.12.2019 года. Передача Объекта долевого строительства должна быть осуществлена не позднее 3 (трех) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.**
- 1.4 Основные характеристики многоквартирного жилого дома:
Вид – Многоквартирный жилой дом
Назначение – жилое
Этажность – 20
Общая площадь объекта: 9470,2 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта:
Наружные стены – многослойные 3 типов:
1 тип
- полнотелый керамический лицевой кирпич – 120мм;
- воздушный зазор – 20мм;
- газобетонные блоки $\gamma=400\text{кг/м}^3$ – 400мм
2 тип
- полнотелый керамический лицевой кирпич – 120мм;
- воздушный зазор – 20мм;
- утеплитель толщиной – 100-200мм ;
- монолитный железобетон – 200мм
3 тип
- монолитный железобетон – 120мм;
- утеплитель – пенополистирол ПСБ-С – 40мм
- монолитный железобетон – 200мм
Каркас – монолитный железобетон
Материал перекрытий: Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности: Высокий (В+).
Сейсмостойкость: Не требуется.

1.5. Строительство многоквартирного дома ведется на земельном участке с кадастровым номером 62:15:0050112:323, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие многоквартирные дома этажностью до 16-18 этажей, площадь 33 197,0 (тридцать три тысячи сто девяносто семь) кв. м., адрес (местоположение): Рязанская область, Рязанский р-н, в р-не с. Дядьково, на основании разрешения на строительство: № RU62515307-295-2017, выданного Администрацией МО - Рязанский муниципальный район Рязанской области 31.03.2017 г.

1.6. Адрес, номер, площадь квартиры указаны в п. 1.2 строительные и подлежат уточнению после окончания строительства дома согласно данным технической инвентаризации квартиры.

1.7. Участник подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией и документацией на строительство многоквартирного дома, включая условия размещения, строительства и ввода в эксплуатацию; ознакомлен с условиями страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору, а также сведениями о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности застройщика.

1.8. Участник одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обмеру земельного (-ых) участка (-ов), предоставленного (-ых) для строительства Дома, его (их) частей, прав аренды на него (них), в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данном (-ых) земельном (-ых) участке (-ах), а также по распоряжению земельным (-ыми) участком (-ами), предоставленным (-ыми) для строительства Дома, его (их) частями, правом аренды на него (них), в том числе путем образования новых земельных участков

2. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ И СРОКОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ

2.1 «Участник» осуществляет финансирование путем передачи денежных средств ООО «Шереметьевский проспект» в размере __ рублей, исходя из цены одного кв. метра

Квартира - __ 000 руб.; Балкон - __ руб.;

2.2. «Участник» осуществляет финансирование строительства указанной в п. 1.2. квартиры в несколько этапов:

1-й этап в размере __ рублей в срок до __.20__г.

2-й этап в размере __ рублей в срок до __.20__г.

2.3. Платежи производятся в кассу ООО «Шереметьевский проспект», либо путем перечисления денежных средств на расчетный счет ООО «Шереметьевский проспект» или другой указанный им счет.

2.4. Датой платежа считается дата внесения денежных средств на расчетный счет или кассу ООО «Шереметьевский проспект».

2.5. ООО «Шереметьевский проспект» в случае производственной или иной необходимости (необходимость внесения изменений в проектную документацию и согласование изменений проектной документации в виду обстоятельств, выявленных в ходе строительства, приостановление строительства на основании решений уполномоченных госорганов, несоблюдения сроков поставщиками при поставке

материалов и оборудования, невозможность соблюдения графика из-за неблагоприятных погодных условий, необходимость срочного подбора или замены высококвалифицированного производственного персонала) имеет право изменить срок завершения строительства и сдачи дома в эксплуатацию, уведомив «Участника» за два месяца до истечения ранее указанного срока, предложив ему внести соответствующие изменения в договор.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. В обязанности ООО «Шереметьевский проспект» входит выполнение следующих видов работ:

- Общестроительные работы, в соответствии с проектом,
- Штукатурка стен кирпичной кладки простая (кроме санузлов и откосов),
- Подготовка под конструкцию полов
- ПВХ окна 2-го остекления (без подоконников).
- Работы по отоплению (алюминиевые радиаторы, полипропиленовые трубы).
- Асфальтирование пешеходных дорожек и проезжей части.
- Наружные и внутренние коммуникации (подводка холодной и горячей воды, канализация).
- **Передать в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, документы, предусмотренные действующим законодательством, необходимые для регистрации настоящего договора, регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства после его приема-передачи.**
- **Не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства, (в том числе при досрочном исполнении Застройщиком своих обязательств), направить Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных действующим законодательством.**
- **При передаче Объекта долевого строительства передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.**

3.2. «Участник» обязан за 3 (три) месяца до истечения срока, предусмотренного п.1.3 настоящего договора, выполнить своими силами и за свой счет (заранее согласовав с «Застройщиком» в письменной форме), следующие виды работ:

- Установить входную дверь,
- Установить электрооборудование (розетки, выключатели, эл.щиток, счетчик, эл.проводка)
- Остеклить лоджии алюминиевым профилем (если предусмотрено проектом),
- Выполнить заливку пола в квартире самовыравнивающейся смесью (согласно проекта).

3.3. В случае невыполнения «Участником» п.3.2. «Застройщик» выполняет указанные в п.3.2. виды работ своими силами с последующей оплатой «Участником» по расценкам, утвержденным приказом директора ООО «Шереметьевский проспект». «Участник» обязуется оплатить стоимость данных работ в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

3.4. Чистовая отделка квартиры, установка межкомнатных дверей, водоканализационная разводка от стояков до сантехнических приборов, комплектация сантехническими и электроприборами производится «Участником» за свой счет и своими силами, или силами «Застройщика» по согласованию, только после подписания акта приема-передачи квартиры под отделку.

3.5. Квартира передается «Участнику» под отделку строго после подписания акта приема-передачи квартиры под отделку. В случае наличия оснований для одностороннего отказа ООО «Шереметьевский проспект» от исполнения договора, предусмотренных Законом (просрочка внесения «Участником», при оплате единовременным платежом, платежа в течение более чем два месяца, систематическое нарушение «Участником» 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 при поэтапном внесении платы), ООО «Шереметьевский проспект» вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме «Участнику» в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении «Участником» такого требования и при наличии у ООО «Шереметьевский проспект» сведений о получении «Участником» 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» от его получения или в связи с отсутствием «Участником» по указанному им почтовому адресу ООО «Шереметьевский проспект» 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 по основаниям, предусмотренным Законом (просрочка внесения «Участником», при оплате единовременным платежом, платежа в течение более чем два месяца, систематическое нарушение «Участником» 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 при поэтапном внесении платы), ООО «Шереметьевский проспект» обязано возвратить денежные средства, уплаченные «Участником» в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок «Участник» не обратился к ООО «Шереметьевский проспект» за получением денежных средств, уплаченных «Участником» в счет цены договора, ООО «Шереметьевский проспект» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения ООО «Шереметьевский проспект», о чем сообщается «Участнику».

3.6. По окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию ООО «Шереметьевский проспект» направляет в адрес «Участника» письменное уведомление о готовности дома и необходимости явиться для подписания Акта приема-передачи.

3.7. После получения уведомления, указанного в п. 3.6 Договора, «Участник» обязуется в указанный срок явиться в офис «Застройщика» и подписать Акт приема-передачи Квартиры. После подписания Акта приема-передачи «Застройщик» передает «Участнику» комплект документов, необходимых для оформления права собственности «Участника» на квартиру: дополнительное

соглашение к договору долевого строительства жилья и акт приема-передачи. Кадастровый паспорт заказывается «Застройщиком» и оплачивается «Участником» дополнительно.

- 3.8. После подписания акта приема-передачи, ООО «Шереметьевский проспект» не несет ответственности за сроки регистрации права собственности на квартиру «Участника».
- 3.9. В случае уклонения «Участника» от подписания Акта приема-передачи, «Застройщик» в течение 2 (двух) месяцев с определенной Договором даты передачи квартиры составляет Односторонний акт передачи квартиры «Застройщику» и направляет его по указанному в данном Договоре адресу «Участника». С момента направления данного Акта право собственности на квартиру, а также риск ее случайной гибели переходят к «Участнику».
- 3.10. В случае несогласия с данными, указанными в Акте приема-передачи, «Участник» обязуется подписать Акт приема-передачи с обязательным письменным указанием в данном Акте причин подобного несогласия.
- 3.11. «Участник» имеет право переуступить права по настоящему договору третьим лицам только государственной регистрации данного договора и после 100-% оплаты общего объема финансирования, указанного в п.2.1 договора и при обязательном письменном уведомлении Застройщика о совершенной переуступке права требования.
- 3.12. Наличие утвержденного акта приемки завершеного строительством объекта означает его соответствие проекту, нормам действующего законодательства РФ, правилам, положениям и т.п., применяемым в строительстве, а также отсутствие существенных недостатков у объекта и квартиры. Квартира передается Участнику в течение 3 (трех) месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи. На квартиру в соответствии с Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 22.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», устанавливается гарантийный срок – 5 лет, который исчисляется со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства. При этом, если гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, установлен заводом-изготовителем такого оборудования, то гарантийный срок на это оборудование определяется в соответствии с документацией завода-изготовителя и не может превышать срока, указанного в таких документах. **В качестве обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору, гражданская ответственность Застройщика застрахована в ООО «ПРОМИНСТРАХ» в соответствии с полисом (договором страхования) № __Г**
- 3.13. «Участник» вправе после формирования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области пакета документов, необходимого для оформления Участником прав собственности на квартиру, подать заявление на государственную регистрацию права собственности на квартиру в соответствующее подразделение Федеральной регистрационной службы.
- 3.14. Окончательный расчет по договору производится после обмеров БТИ. В случае изменения площадей по уточненным обмерам БТИ, после приемки, разница компенсируется соответственно «Участником» или «Застройщиком» из расчета, указанного в п.2.1, в течение 30 дней с момента произведенного перерасчета.
- 3.15. Одновременно с подписанием настоящего договора, «Участник» может оформить заявление о принятии его в члены ТСЖ, создаваемого для ввода в эксплуатацию и дальнейшего обслуживания многоквартирного жилого дома
- 3.16. ТСЖ заключает договоры на поставку газа, поставку электроэнергии, пуск газа, техническое обслуживание газопровода и инженерных сетей, пусконаладочные работы по котельной, сервисное обслуживание котельной, нанимает обслуживающий персонал котельной.
- 3.17. ТСЖ осуществляет затраты на энергоресурсы по эксплуатации котельной и мест общего пользования дома с момента передачи квартир под отделку, а также по эксплуатации инженерных сетей и коммуникаций.
- 3.18. «Участник» несет расходы ТСЖ пропорционально площади квартиры и других объектов, с момента фактического подключения инженерных коммуникаций, согласно счетов, выставляемых эксплуатирующими организациями.
- 3.19. «Участник» производит оплату за электроэнергию с момента установки счетчика по учету электроэнергии.
- 3.20. Инженерные сети водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, телефонизации на баланс эксплуатирующих организаций передает ТСЖ.
- 3.21. Невыполнение или ненадлежащее выполнение «Участником» хотя бы одного обязательства по договору является его нарушением, и влечет ответственность и последствия в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего договора.
- 3.22. В случае, если рабочим проектом будет предусмотрено теплоснабжение от индивидуальной котельной, «Участник» производит доплату в размере, установленном сметой, исходя из общей площади квартиры.
- 3.23. Регистрации договора, дополнительных соглашений, права собственности совершаются «Участником» самостоятельно и за свой счет. Право собственности «Участника» на квартиру возникает у него с момента регистрации в порядке, определенном законодательством РФ.
- 3.24. «Участник» обязан немедленно уведомлять «Застройщика» об изменении своих реквизитов, указанных в настоящем Договоре, и адреса для доставки почтовой корреспонденции. Неисполнение «Участником» данной обязанности снимает с «Застройщика» всю ответственность за неисполнение Договора, в том числе в части ответственности за просрочку передачи квартиры в установленный срок. Неполучение «Участником» уведомлений «Застройщика» более 2-х раз по указанному «Участником» адресу в настоящем Договоре расценивается как односторонний отказ «Участника» от исполнения настоящего Договора и предоставляет «Застройщику» право не исполнять свои обязательства перед «Участником», заявить в судебном порядке о расторжении Договора.
- 3.25. «Участник» обязан в указанный «Застройщиком» срок являться и присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного присутствия и личной подписи. В случае не указания «Застройщиком» данного срока, «Участник» обязан явиться в офис «Застройщика» в срок не позднее 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления «Застройщика».

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. В случае не выполнения или ненадлежащего исполнения «Участником» п.п. 2.3, 2.2, 4.6. настоящего договора «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть Договор или изменить стоимость, предусмотренную п.п.2.1 настоящего договора.
- 4.2. При финансировании 80% от суммы настоящего договора указанная стоимость является фиксированной и не подлежит изменению.
- 4.3. В случае расторжения договора по инициативе «Участника», «Застройщик» возвращает ему внесенную сумму в порядке и условиях, предусмотренных положениями Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 22.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 4.4. «Участник» имеет право требовать исполнения «Застройщиком» обязательств по настоящему Договору.
- 4.5. «Участник» имеет право получать информацию от «Застройщика» о ходе строительства.
- 4.6. «Участник» имеет право на перепланировку и переоборудование квартиры только после оформления права собственности на данную квартиру или с письменного согласия «Застройщика», при условии предоставления проекта перепланировки, согласованного проектной организацией.

4.7. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.
4.8. При нарушении «Участником» сроков выполнения обязательств, определенных п. 3.3, 3.14 настоящего Договора, «Застройщик» имеет право требовать от «Участника» уплаты неустойки в размере 0,1% от стоимости невыполненных «Участником» в срок обязательств за каждый день просрочки выполнения данных обязательств. Начисление неустойки производится до момента фактического исполнения «Участником» своих обязательств.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Телевидение.

5.1.1. Прокладка телевизионных коммуникаций эфирного телевидения, включая установку антенны, дополнительно оплачивается «Участником».

5.2. Домофон:

5.2.1. Установка домофона оплачивается «Участником» дополнительно.

5.3. Радио:

5.3.1. Стоимость радиодиффракции оплачивается «Участником» дополнительно.

5.4. Охранно-пожарная сигнализация.

5.4.1. Устройство охранно-пожарной сигнализации оплачивается «Участником» дополнительно.

5.5. Уборка строительного мусора после выполнения работ, предусмотренных п.3.1 настоящего договора, производится ООО «Шереметьевский проспект». Уборка строительного мусора после выполнения работ, предусмотренных п.3.2, 3.3 настоящего договора, производится «Участником» за свой счет и своими силами, или силами «Застройщика» по согласованию.

5.6. Участник при заключении настоящего договора дает свое согласие Застройщику на обработку, как с использованием средств автоматизации, так и без их использования, своих персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, данные документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации и проживания, номера контактных телефонов, адрес электронной почты и иная контактная информация, содержащаяся в документах Участника, а также документах представителя (ей) Участника, предъявляемых при совершении сделок. Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий по обработке персональных данных, которые необходимы для достижения указанных выше целей, как с использованием средств автоматизации так и без таковых, включая без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), получение от третьих лиц, использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу персональных данных, а также осуществление любых иных действий с моими персональными данными с учетом действующего законодательства. Настоящим Участник признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передачи Застройщиком принадлежащих им функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать информацию о моих персональных данных таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Настоящее согласие вступает в силу с момента подписания настоящего договора и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по договору.

5.7. Изменения, дополнения и поправки к настоящему Договору осуществляются по взаимному согласию Сторон и имеют равноценную с ним юридическую силу, являясь неотъемлемой его частью, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом обеими Сторонами.

5.8. Стороны определили, что при возникновении споров, вытекающих из исполнения настоящего Договора, обязательным является досудебный претензионный порядок разрешения споров, срок ответа на полученную претензию - 30 (тридцать) дней с момента ее получения.

5.9. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и утрачивает силу после выполнения Сторонами своих обязательств.

5.10. Настоящий Договор составлен на 3 (трих) страницах и подписан в трех экземплярах

6. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

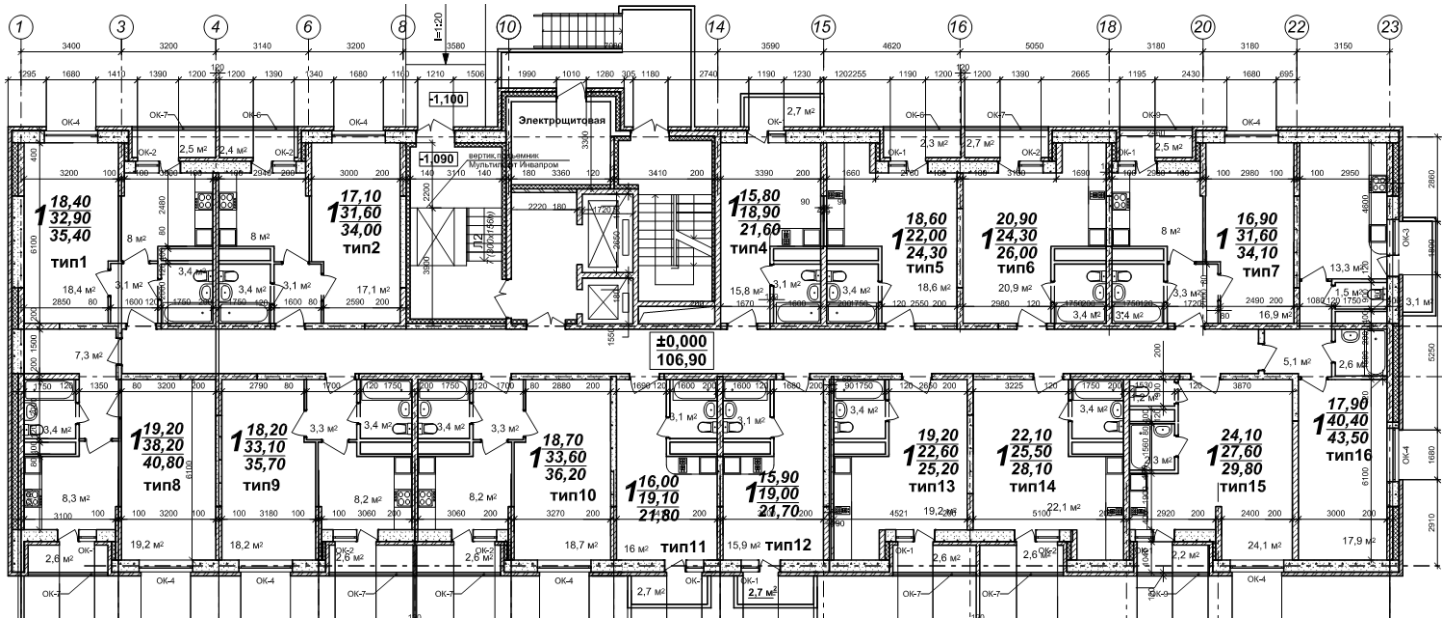
Участник

ЗАСТРОЙЩИК

Подпись _____

Общество с ограниченной ответственностью
«Шереметьевский проспект» 390526, Рязанская обл,
Рязанский р-н, п. Варские, ул. Школьная КПП 621501001
ИНН 6215027726 ОГРН 1146215000480 р/с
40702810358150000687 открытый в АО «Россельхозбанк» г.
Рязань, к/с 30101810900000000793
_____ Ширяев А.М.

**Поэтажный план жилого дома (этаж), расположенного по адресу:
Рязанская область, Рязанский район, с. Дядьково, кадастровый номер
земельного участка 62:15:0050112:323 (Жилой дом № 4а)
однокомнатная квартира №**



Участник

Подпись _____

ЗАСТРОЙЩИК

Общество с ограниченной ответственностью
«Шереметьевский проспект» 390526, Рязанская обл,
Рязанский р-н, п. Варские, ул. Школьная КПП 621501001
ИНН 6215027726 ОГРН 1146215000480 р/с
40702810358150000687 открытый в АО «Россельхозбанк» г.
Рязань, к/с 30101810900000000793

Ширяев А.М.