

**ДОГОВОР № П56-\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

Город Киров, областной

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018г.

**ООО Девелоперская компания «Железно»**, в лице **Маюковой Яны Павловны**, действующей на основании Доверенности 43 АА 0721750 от 28.10.2016г., именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гр. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Долевщик**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем вместе «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**I. Предмет договора.**

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный договором срок построить (создать) согласно проектной документации **10-ти этажный Многоквартирный жилой дом**, общей проектной площадью **4624,5 кв.м** (далее именуемый «Дом»), расположенный в **РФ, Кировская область, г.о. город Киров, Первомайский район, ул. Профсоюзная, д. 56**, на земельном участке с кадастровым номером **43:40:000224:15** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать в собственность Долевщику Объект долевого строительства, определенный в п. 2.1 настоящего Договора. Долевщик со своей стороны обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства в собственность.

1.2. Проектная декларация размещена на сайте: [www.zhcom.ru](http://www.zhcom.ru)

1.3. До подписания настоящего договора Долевщик ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Дому (проектной декларацией, планом создаваемого объекта, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок). Долевщику понятно содержание данных документов.

**II. Объект долевого строительства.**

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Долевщику, является жилое помещение - **комнатная квартира на \_\_\_\_\_ этаже (строительный номер \_\_\_\_\_)**, общей проектной площадью \_\_\_\_\_ **кв.м**, (далее по тексту – Объект долевого строительства).

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства – сумма площадей её отапливаемых комнат и помещений, встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений, подсчитываемых с понижающими коэффициентами, установленными действующим законодательством (при наличии: площадь лоджии с коэффициентом 0,5, террас с коэффициентом 0,3).

Проектная площадь Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ **кв.м** и определяется как сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, террас, холодных кладовых и тамбуров).

2.2. Номер Объекта долевого строительства является условным и уточняется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и постановки его на кадастровый учет.

2.3. Объект долевого строительства передается Долевщику Застройщиком в состоянии, определенном в Приложении № 2 к настоящему Договору. Если в указанном приложении какой-либо вид работ или оборудования не поименован, он выполнению (установке) не подлежит. Застройщик оставляет за собой право изменить отделку фасада Дома, мест общего пользования, придомовую территорию.

**III. Срок строительства и порядок передачи Объекта долевого строительства.**

3.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома - **II квартал 2021 года**. Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств.

3.2. При невозможности сдачи объекта в указанный срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до окончания указанного в договоре срока обязан направить Долевщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Данная информация высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу Долевщика или вручается Долевщику лично под расписку.

3.3. При наличии у Застройщика сведений о получении Долевщиком информации и предложении об изменении Договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Долевщика от его получения или в связи с отсутствием Долевщика по указанному им адресу, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанных событий от Долевщика не получен письменный ответ, Долевщик считается надлежащим образом, уведомленным. В случае необоснованного отказа от изменений условий Договора и в случае неполучения письменного ответа при надлежащем уведомлении Долевщика, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием об изменении договора или расторжения Договора в связи с существенным изменением обстоятельств.

3.4. По завершении строительства и проведения кадастровых работ Застройщик направляет по почте заказным письмом сообщение о завершении строительства Дома и необходимости Долевщиком принять Объект долевого строительства в указанный Застройщиком срок.

3.5. Долевщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан произвести окончательные платежи по настоящему Договору и приступить к принятию Объекта долевого строительства в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения, указанного в п. 3.4 настоящего Договора.

3.6. Застройщик обеспечивает возможность осуществления осмотра и приемки Объекта долевого строительства в соответствии с режимом работы Застройщика в согласованное с Долевщиком время.

3.7. Долевщик имеет право отказаться от приемки Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи только в случае, если в результате осмотра Объекта долевого строительства сторонами был составлен Акт осмотра технического состояния и Акт выявленных недостатков/отступлений с перечнем несоответствий передаваемого Объекта долевого строительства условиям Договора, проектной документации.

После устранения несоответствий (недостатков) Объекта долевого строительства Долевщик обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 2 (двух) дней после уведомления Застройщика об устранении несоответствий (недостатков) или подписания акта об устранении недостатков.

3.8. Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Долевщику, вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства в двух экземплярах в следующих случаях:

- при уклонении Долевщика от принятия Объекта долевого строительства;
- при немотивированном отказе Долевщика от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства;
- при неявке надлежащим образом уведомленного Долевщика о проведении сдачи-приемки Объекта долевого строительства;
- если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику с сообщением об отказе Долевщика от его получения или в связи с отсутствием Долевщика по указанному им адресу.

3.9. Неисполнение Долевщиком требования о принятии Объекта долевого строительства и наличие у Застройщика сведений о получении Долевщиком уведомления о готовности Застройщика передать Объект долевого строительства либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Долевщика от его получения или в связи с отсутствием Долевщика по указанному им почтовому адресу, в зависимости от того, что наступит раньше, свидетельствует об исполнении Застройщиком обязанности по уведомлению Долевщика о готовности передать Объект долевого строительства.

#### **IV. Цена договора, сроки и порядок внесения платежей.**

4.1. Стоимость Объекта долевого строительства (цена Договора) составляет \_\_\_\_\_,00 ( \_\_\_\_\_ ) рубль, что соответствует оплате \_\_\_\_\_ кв.м общей проектной площади Объекта долевого строительства.

4.2. Оплата стоимости, указанной в п.4.1. производится путем безналичного перечисления на расчетный счет Застройщика в течение **5 (пяти) банковских дней** с момента регистрации данного договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

В случае оплаты Долевщиком части цены Договора, предусмотренной п. 4.1 Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Долевщик возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным Законом от 30.12.2004 №214-ФЗ, в срок не позднее 3 (три) рабочих дня с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее – требование). Требование направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

4.3. Цена Договора может быть изменена Застройщиком после заключения Договора, если Долевщик нарушил условия, установленные п. 4.2 Договора.

В этом случае цена Договора будет определяться исходя из расчета базовой стоимости 1 кв.м Объекта долевого строительства, определенной Застройщиком на момент предъявления соответствующего требования Долевщику.

4.4. Денежные средства, уплачиваемые Долевщиком по Договору, используются для строительства (создания) Застройщиком Дома. В случае образования у Застройщика экономии, полученных от Долевщика денежных средств она остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

4.5. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства уточняется после проведения кадастровых работ.

В случае увеличения или уменьшения общей проектной площади более чем на 0,5 кв.м Стороны производят окончательный взаиморасчет. Возврат за переплаченные кв.м или доплата за неоплаченные кв.м производится по цене за кв.м, действующей на момент заключения Договора.

## **V. Права и обязанности сторон.**

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществлять функции Застройщика по строительству Дома.

5.1.2. Обеспечивать выполнение всего комплекса работ, вплоть до ввода Дома в эксплуатацию, согласно проекту и технических условий и с учетом п. 2.3. настоящего договора.

5.1.3. Обеспечить передачу Объекта долевого строительства Долевщику не позднее 3 (трех) месяцев после ввода Дома в эксплуатацию.

5.1.4. Устранить замечания Долевщика по качеству выполненных работ, если они не будут соответствовать проектной документации и требованиям СНиП, СП и другой нормативно-технической документации.

5.1.5. В момент подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства передать Долевщику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов.

5.2. Застройщик гарантирует, что:

- Объект долевого строительства относится к доле Долевщика;

- права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего Договора не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят, свободны от прав третьих лиц.

5.3. Застройщик вправе:

5.3.1. Самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему договору, в том числе привлекать третьих лиц (подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) Дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) Дома, вносить изменения в проектную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.3.2. Самостоятельно вносить изменения в Проектную документацию, не влияющие на размеры и планировки объекта, указанного в п.1.1 настоящего Договора. Застройщик имеет право внести в проект архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, при условии, что характеристики Объекта долевого строительства по завершении строительства будут отвечать условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации и действующим нормативам.

5.4. Обязанности Долевщика:

5.4.1. Долевщик принимает доленое участие в финансировании строительства Объекта долевого строительства и обязуется произвести оплату в размере и порядке, предусмотренными настоящим Договором.

5.4.2. Долевщик с момента подписания акта приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе по обеспечению объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Дома в соответствии с действующим законодательством.

5.4.3. Долевщик обязуется сообщать в письменном виде Застройщику обо всех изменениях почтовых реквизитов, номеров телефонов, паспортных данных в десятидневный срок. В случае не уведомления вся корреспонденция направляется по адресу, указанному в Договоре, и считается принятой Долевщиком надлежащим образом. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Долевщик.

5.4.4. Уступка Долевщиком прав требования по настоящему Договору третьим лицам допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга путем подписания трехстороннего договора уступки между Застройщиком, Долевщиком и Новым участником долевого строительства.

Уступка по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Долевщик оплачивает Застройщику расходы, связанные с подготовкой, оформлением документов для государственной регистрации уступки прав требований по Договору в сумме 5 000,0 (Пять тысяч) рублей, в т.ч. НДС 18%.

Если при уступке права требования Долевщик письменно не уведомит о состоявшейся уступке Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации (либо не подпишет трехсторонний договор уступки), Долевщик обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 000,0 (Десять тысяч) рублей в течение 5 (пяти) дней с момента предъявления соответствующего требования.

5.4.5. Долевщик обязуется самостоятельно нести расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

## **VI. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.**

6.1. Настоящий договор подписывается Сторонами в **трех экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу, подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, и полного расчета между Сторонами.

6.3. Все изменения и дополнения настоящего договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в виде дополнительного соглашения к договору или иного документа.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Застройщика в случае неисполнения Долевщиком обязанностей, предусмотренных в п. 4.2 Договора, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

6.5. О расторжении Договора Застройщик уведомляет Долевщика в порядке и сроки, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

6.6. В случае расторжения Долевщиком договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., Застройщик обязан возратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, в порядке и сроки, установленные Законом.

## **VII. Порядок разрешения споров.**

7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.2. Споры и разногласия Сторон разрешаются в судебном порядке.

## **VIII. Ответственность сторон.**

8.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

8.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Долевщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает неустойку (пени) в соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

8.3. При нарушении Долевщиком сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования от суммы просроченных к внесению денежных средств за каждый день просрочки.

8.4. При невозможности своевременной оплаты Стороны имеют право договориться об изменении внесения платежей.

## **IX. Форс – мажор.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение принятых на себя по настоящему договору обязательств, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: стихийных бедствий, эпидемий, взрывов, пожаров и иных чрезвычайных обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства. О наступлении таких обстоятельств, сторона обязана письменно уведомить другую сторону.

## **X. Способы обеспечения обязательств Застройщика.**

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у Долевщика считаются находящимися в залоге в силу Закона земельный участок с кадастровым номером **43:40:000224:15**, принадлежащий ООО «Девелоперская компания «Железно» на основании **Договора купли-продажи недвижимого имущества от 16 декабря 2017г.** и строящийся Дом.

10.2. В соответствии с ч. 4 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. до государственной регистрации договора Застройщиком производится уплата отчисления (взноса) в компенсационный фонд долевого строительства в размере и порядке, предусмотренных ст. 10 Федерального закона от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Информация об уплате Застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд подлежит размещению Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>.

## **XI. Дополнительные условия и заключительные положения.**

11.1. Право собственности на Объект долевого строительства у Долевщика возникает на основании акта приема-передачи с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке и только после окончательного расчета. При этом, одновременно с правом собственности на квартиру Долевщик приобретает долю в праве общей собственности на общее имущество в Доме, которая пропорциональна размеру общей площади приобретаемого Долевщиком Объекта долевого строительства. Все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, несет в полном объеме Долевщик.

11.2. Во исполнение пункта 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, до заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, определенной в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ или до момента выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления многоквартирным домом, управление многоквартирным домом осуществляется либо самим Застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

11.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет **5 (пять) лет**, на технологическое и инженерное оборудование **3 (три) года** с момента ввода Дома в эксплуатацию.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в согласованный с Долевщиком срок.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Долевщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Долевщику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий

11.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Все расходы по государственной регистрации Договора, договора уступки права требования на новых участников долевого строительства несет в полном объеме Долевщик и (или) новые участники долевого строительства.

11.5. Выполнение отделочных, электротехнических, сантехнических и иных работ в помещении производится Долевщиком за его счёт после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, если иное не установлено Договором.

11.6. Долевщик после оформления в собственность Объекта долевого строительства может производить конструктивные изменения строительной части и инженерных коммуникаций в помещении лишь с согласия проектной организации и уполномоченных органов.

11.7. Стороны договорились, что изменение проектной документации, не повлекшей изменения объекта долевого строительства, не является существенным и не является основанием для одностороннего отказа от исполнения настоящего договора Долевщиком.

11.8. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта долевого участия, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.9. Подписывая настоящий Договор, Долевщик дает согласие Застройщику на осуществление следующих действий:

- на проведение Собственником/Застройщиком межевания (раздела, выдела, объединения, перераспределения) Земельного участка, указанного в настоящем договоре и на котором ведется строительство Дома, в соответствии с земельным, градостроительным законодательством Российской Федерации (в том числе работ по утверждению границ участка, по постановке его и образованных участков на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений в договор аренды, перезаключению договора аренды и т.д.);

- на образование новых земельных участков, с предоставлением Собственнику/Застройщику права самостоятельного согласования (уточнения) местоположения границ и/или площадей вновь образованных земельных участков, и постановку на кадастровый учет (временный кадастровый учет) вновь сформированных земельных участков в порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации и последующим оформлением права собственности и (или) права аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок;

- на замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Долевщика вновь образованного земельного участка или права аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство дома; на прекращение залога на вновь образованных земельных участках, на которых не осуществляется строительство Дома;

- на передачу в залог третьим лицам вновь образованных земельных участков, права аренды земельного участка (вновь образованных земельных участков), а также на передачу земельного участка/земельных участков в субаренду, на уступку права аренды;

- на приобретение в собственность либо в аренду земельного участка (образованных земельных участков), на отчуждение любым способом, установленным законом, земельного участка и (или) вновь образованных земельных

участков третьим лицам.

11.10. Подписывая настоящий Договор, Долевщик дает свое согласие Застройщику:

- на обработку своих персональных данных, указанных в Договоре;
- на обмен персональными данными, указанными в Договоре, с третьими лицами в целях исполнения сторонами обязательств по настоящему договору;
- на любое информирование (в том числе на эл.адрес, на телефон с помощью sms и др.) на указанные контактные данные Долевщика в Договоре.

В связи с этим настоящий Договор является письменным согласием Долевщика на обработку персональных данных, на обмен персональными данными с третьими лицами в целях исполнения сторонами обязательств по настоящему договору и информирование Застройщиком. Обработка и обмен персональными данными и информирование Долевщика могут осуществляться только в целях исполнения настоящего Договора.

11.11. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью, договор содержит следующие приложения:

- Приложение № 1- План этажа;
- Приложение № 2- Параметры (характеристики) Объекта долевого строительства.

#### Адреса и подписи сторон.

##### Застройщик:

**ООО Девелоперская компания «Железно»**

610000, г. Киров, Динамовский пр-д, 4.

Телефон/факс (8332) 76-20-11

ОГРН 1114345004432, ИНН 4345298272/ КПП 434501001

р/с 40702810100000101833 в АО КБ «Хлынов» г. Киров

к/счет 30101810100000000711 в ГРКЦ ГУ Банка России по Кировской области

БИК 043304711

\_\_\_\_\_/Я.П. Маюкова/

Долевщик: \_\_\_\_\_ : см. преамбулу договора

т. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/