

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве.

Город Киров, областной.

_____ 2018 г.

ООО «Вяткаспецстрой», в лице директора Кассина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Застройщик, с одной стороны, и _____, _____ г. р., паспорт _____, выдан _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем Дольщик, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией построить многоквартирный дом по адресу (адрес, указанный в разрешении на строительство) г. Киров ул. Преображенская 97 на принадлежащем Застройщику земельном участке с кадастровым номером 43:40:000271:32, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного дома передать в собственность Дольщику, а Дольщик в соответствии с настоящим Договором обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять следующий объект долевого строительства:

однокомнатная квартира, находящаяся в указанном доме на _____ этаже, общей площадью _____ кв.м., строительный № _____, в том числе площадь комнаты _____ кв.м., кухни-ниши _____ кв.м., прихожей _____ кв.м., санузла _____ кв.м., лоджии с применением коэффициента 0,5 – _____ кв.м., далее по тексту «Квартира». Назначение жилое. План квартиры отображён на схеме в Приложении договору от _____ 2018 г.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома:

- общая площадь дома – 3136,43 кв.м.
- материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов;
- материал перекрытий – сборные железобетонные;
- класс энергоэффективности – В (высокий), сейсмостойкость - 5;
- кровля из современных рулонных материалов с организованным внутренним водостоком;
- отделка фасадов – из силикатного кирпича, цвет: горький шоколад, белый, серый.
- этажность – 9.

1.3. Проектная декларация размещена на сайте: евростройтехнологиикиров.рф. На момент подписания договора Дольщик ознакомлен с проектной декларацией и проектной документацией.

2. Цена, расчёты.

2.1. Стоимость одного квадратного метра указанной квартиры составляет _____ (_____) рублей. Стоимость вышеуказанной Квартиры на момент заключения договора составляет _____ (_____) рублей.

2.2. Стоимость квартиры Дольщик должен оплатить в течение _____ календарных дней с момента регистрации настоящего договора. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что цена Договора может быть изменена Застройщиком после заключения Договора, если Дольщик нарушил условия п. 2.2. Договора.

2.4. Стоимость оплаченных квадратных метров изменению не подлежит.

2.5. Площадь Квартиры, а также помещений, из которых состоит Квартира, указанных в п. 1.1. настоящего договора, является проектной. Определение фактической площади Квартиры производится на основании результатов технической инвентаризации. При несоответствии фактической площади квартиры её проектной площади Сторонами производится окончательный перерасчет. Возврат за переплаченные кв.м. или доплата за недоплаченные кв.м. производится в соответствии со стоимостью квадратного метра, действующей на момент заключения Договора.

2.6. Квартира передается Дольщику с выполненной черновой отделкой, которая включает в себя следующие работы: штукатурка стен, заделку рустов раствором, устройство выравнивающего цементно-песчаного покрытия на полу, кроме лоджий, выполнение системы отопления (в полном объеме), стояки горячего, холодного водоснабжения (без подводки к сантехническим приборам, комплектации и установки сантехнического оборудования, установки приборов учета), электросиловая подводка производится до вводного щита в квартире с установкой вводного автомата без комплектации и установки электроприборов, оборудования, электроплиты, розеток и выключателей, оконные проемы заполняются пластиковыми окнами со стеклопакетами, без установки подоконной доски, с отделкой откосов гипсокартоном или штукатуркой, перегородки выполняются из пазогребневых плит толщиной 80 мм, устанавливается типовая деревянная входная дверь.

2.7. Застройщик выполняет в указанной квартире дополнительные работы по остеклению лоджии, а Дольщик возмещает Застройщику расходы по выполнению указанных работ исходя из расценок компании, производящей остекление, выбранной Застройщиком, на основании отдельного счёта. Оплату Дольщик производит в течение 10 дней с момента получения счета.

3. Срок передачи объекта долевого строительства.

3.1. Ввод объекта в эксплуатацию: 2 квартал 2020 года. Застройщик имеет намерения произвести ввод объекта в эксплуатацию досрочно.

3.2. Застройщик обязуется обеспечить передачу Квартиры Дольщику не позднее 180 дней после ввода объекта в эксплуатацию, срок которого определен в п. 3.1. настоящего договора.

4. Порядок передачи объекта долевого строительства.

4.1. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию дома в срок, указанный в п.5.2.2 настоящего договора, Дольщику высылается уведомление о готовности Застройщика передать Квартиру. Уведомление высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу Дольщика или вручается Дольщику лично под расписку. Дольщик, получивший указанное сообщение от Застройщика, обязан приступить к принятию Квартиры в течение 14 дней со дня получения указанного уведомления, а именно: Дольщик осматривает квартиру, подписывает акт приема-передачи квартиры, далее Дольщик получает справку об оплаченных квадратных метрах, далее Стороны обращаются в МФЦ с целью передачи в собственность Дольщику квартиры.

4.2. Неисполнение Дольщиком требования о принятии Квартиры и наличие у Застройщика сведений о получении Дольщиком уведомления о готовности Застройщика передать Квартиру 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, свидетельствует о том, что обязанность об уведомлении о готовности Застройщика передать Квартиру считается исполненной, а Квартира считается принятой Дольщиком. Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи квартиры, при этом риск случайной гибели и обязанность оплачивать расходы, связанные с содержанием Квартиры и мест общего пользования в Доме, признаются перешедшими к Дольщику со дня составления данного акта.

4.3. С момента приемки Квартиры (или с момента, с которого квартира считается принятой), Дольщик получает право владения, пользования, распоряжения Квартирой, принимает на себя риск случайной гибели и несет бремя содержания Квартиры. Если после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и соответствующего уведомления Дольщика Квартира не может быть принятой по причине невыполнения Дольщиком своих обязательств по Договору, то в этом случае Дольщик несет бремя содержания Квартиры.

5. Права и обязанности сторон.

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Осуществлять функции Застройщика по строительству объекта.

5.1.2. Обеспечить ввод объекта в эксплуатацию согласно проекта и техническим условиям и с учетом п. 2.6. настоящего договора. Своевременно передать в собственность квартиру Дольщику при условии её полной оплаты. Задержка передачи квартиры в собственность Дольщику, связанная с её неоплатой, не является неисполнением Застройщиком условий настоящего Договора.

5.1.3. Застройщик гарантирует, что:

–квартира, указанная в п. 1.1. настоящего Договора, относится к доле Дольщика.

–права на вышеуказанную Квартиру на дату подписания настоящего договора не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят, свободны от прав третьих лиц.

5.1.4. Устранить замечания Дольщика по качеству выполненных работ, если последние не будут соответствовать проектной документации и существующей нормативно-технической документации.

5.1.5. Застройщик вправе самостоятельно вносить изменения в проектную документацию согласно действующего законодательства.

5.2. Права и обязанности Дольщика:

5.2.1. Дольщик обязуется произвести выплаты в размере и сроки, установленные настоящим договором.

5.2.2. По завершении строительства, т.е. с момента ввода Дома в эксплуатацию, принять по акту передачи Квартиру в течение 180 дней после ввода дома при условии выполнения Дольщиком всех условий настоящего договора.

5.2.3. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Расходы по оформлению и регистрации права собственности на Квартиру несет Дольщик.

5.2.4. Согласовать с Застройщиком изменение планировки и отделки Квартиры. Дольщику запрещается производить конструктивные изменения строительной части и инженерных коммуникаций в Квартире без согласования с проектной организацией и с Застройщиком. Данное соглашение должно быть оформлено в письменном виде и содержать подписи всех указанных сторон.

5.2.5. Заселение в Квартиру и использование Квартиры до получения разрешения на ввод в эксплуатацию не допускается.

5.2.6. С момента приемки квартиры Дольщик несет обязанность по оплате жилищных и коммунальных услуг.

5.2.7. Дольщик обязуется сообщить 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, а Дольщик извещенным надлежащим образом.

5.2.8. Дольщик вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в порядке, установленном законодательством и только с письменного согласия Застройщика. Об уступке права требования Дольщик извещает Застройщика в течение пяти рабочих дней с момента государственной регистрации данной уступки путём предоставления Застройщику оригинала уступки права требования. Все обязательства и согласия по настоящему Договору передаются новому Дольщику в случае такой уступки.

6. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору.

6.2. Расторжение настоящего договора предусмотрено в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством РФ.

6.3. В случае расторжения договора внесённые денежные средства возвращаются Дольщику за исключением неустойки в размере 7 % от внесённых средств.

7. Порядок разрешения споров.

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

7.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

7.3. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке.

8. Ответственность сторон. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщиком.

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 Дольщику объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

8.3. За нарушение сроков оплаты согласно п. 2.2. Договора Дольщик оплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,04 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. Дольщик не имеет претензий к Застройщику по качеству выполненных отделочных и прочих работ, если отклонения от требований нормативно-технической документации и технических регламентов существуют в разумных пределах, являются несущественными.

8.5. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 лет, а на технологическое и инженерное оборудование, входящее в его состав – 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа 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.

8.7. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору: Застройщик уплачивает взнос в государственный компенсационный фонд долевого строительства согласно действующего законодательства. Также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации настоящего договора у Дольщика считается находящимся в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

9. 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.

10. Прочие условия.

10.1. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома до момента получения Дольщиком свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру работы по перепланировке не могут быть согласованы в установленном действующим законодательством порядке.

10.2. Стороны вправе заключить Дополнительные соглашения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью и действующие в совокупности с ним.

10.3. Подписывая настоящий договор, Дольщик дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре. В связи с этим настоящий договор является письменным согласием Дольщика на обработку персональных данных, которые используются Застройщиком в целях исполнения настоящего Договора.

10.4. Подписывая настоящий договор, Дольщик дает свое согласие на перепланировку и реконструкцию помещений 1 этажа дома.

10.5. Подписывая настоящий договор, Дольщик дает свое согласие на то, что установленные Застройщиком на фасаде дома до сдачи дома в эксплуатацию рекламные конструкции не входят в общее имущество дома и Застройщик вправе самостоятельно распоряжаться указанными конструкциями. Тем самым Дольщик подтверждает, что места, предназначенные для установки данных конструкций, после сдачи дома в эксплуатацию остаются в пользовании, владении и распоряжении Застройщика.

10.6. В процессе строительства возможны некоторые изменения параметров помещений.

10.7. При неполучении на почте Дольщиком от Застройщика заказных писем по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, Дольщик считается уведомлённым надлежащим образом.

10.8. В случае смерти Дольщика его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

11. Заключительные положения.

11.1. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

11.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

12. Подписи сторон.

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью

«Вяткаспецстрой»

610014, г. Киров, ул. Пугачева, д. 9, офис 1008

ИНН 4345463335 КПП 434501001

ОГРН 1174350004751

Р/с 40702810400020191028

АО КБ «Хлынов» г. Киров

К/с 30101810100000000711 БИК 043304711

«Дольщик»:

_____ М.В. Кассин
