

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве

г.Киров

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик фирма «Маяковская», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Сергеева Дмитрия Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 «Застройщик» обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: г.Киров, Ленинский район, ул. Ульяновская, д.30 (секции № _____), (далее именуемый – «жилой дом»)** в _____ квартале _____ года и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать **«Участнику долевого строительства»** объект долевого строительства, указанный в п.2 настоящего договора, а **«Участник долевого строительства»** обязуется уплатить в установленный срок обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

1.2 Технические характеристики указанного жилого дома: количество этажей 11, общая площадь многоквартирного дома 12 300,7 м², материал наружных стен: кирпич, материал поэтажных перекрытий: ж/б плиты, класс энергоэффективности: нормальный, класс сейсмостойкости: до 6.

1.3 Проектная декларация Застройщика во исполнение требований ФЗ РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» размещена в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте по адресу: **нашдом.рф**

2. Объект долевого строительства

2.1 Объектом долевого строительства, подлежащим передаче **«Участнику долевого строительства»**, является _____ комнатная квартира № _____, расположенная на _____ этаже многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Ульяновская, д.30 в г.Кирове общей площадью по проекту _____ м² и приведенной по проекту площадью лоджии _____ м² и доля в общем имуществе жилого дома, определяемая пропорционально общей площади квартиры.

2.2 Площадь объекта долевого строительства, подлежащая оплате по настоящему договору, определяется как сумма общей площади квартиры и приведенной по проекту площади лоджии и составляет _____ м².

Приведенная по проекту площадь лоджии определяется как площадь лоджии по проекту, умноженная на коэффициент 0,5, приведенная по проекту площадь балкона определяется как площадь балкона по проекту, умноженная на коэффициент 0,3.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1 Цена договора на момент его заключения составляет _____ рублей, исходя из стоимости 43 700 (сорок три тысячи семьсот) рублей за 1 кв.м «Объекта долевого строительства» в чистовой отделке, при условии полной оплаты в срок до _____ года.

3.2. Цена договора, указанная в п.3.1, подлежит изменению после заключения настоящего договора в случае, если **«Участник долевого строительства»** оплачивает строительство объекта долевого строительства путем внесения периодических платежей в течение строительства, и определяется из расчета сметной стоимости строительства 1 кв.м. объекта долевого строительства в базовых ценах из в базовых ценах сборника территориальных единичных расценок на строительные и специальные строительные работы ТЕР–2001 и умноженной на индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, определенный Кировским областным государственным учреждением «Кировский региональный центр ценообразования в строительстве» на момент внесения денежных средств «Участниками долевого строительства», и обязательных затрат по подготовке строительной площадки, не предусмотренных сметой. Стоимость строительства одного квадратного метра в размере 43 700 рублей, указанная в п. 3.1 настоящего договора, установлена из расчета индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ в размере 7,61.

3.3 Стоимость оплаченных «Участником долевого строительства» квадратных метров объекта долевого строительства фиксируется и увеличению не подлежит.

3.4 По окончании строительства (создания) жилого дома площадь объекта долевого строительства, подлежащая оплате, подлежит уточнению по данным технической инвентаризации и определяется как сумма общей площади квартиры и приведенной по проекту площади лоджии.

В случае уменьшения площади объекта долевого строительства, подлежащей оплате, денежные средства, излишне уплаченные **«Участником долевого строительства»**, подлежат возврату **«Застройщиком»** в течение 10 рабочих дней по заявлению **«Участника долевого строительства»**. Сумма возврата определяется из расчета стоимости 1 кв.м объекта долевого строительства на момент их фактической оплаты **«Участником долевого строительства»**.

В случае увеличения по данным технической инвентаризации площади объекта долевого строительства, подлежащей оплате, «Участник долевого строительства» оплачивает разницу в кв.м. из расчета стоимости 1 кв.м. строительства, установленной в соответствии с п.3.2 договора, на момент их фактической оплаты.

4. Обязательства «Застройщика»

4.1 **«Застройщик»** обязуется передать **«Участнику долевого строительства»** объект долевого строительства в срок не позднее _____ года. Передача объекта долевого строительства может быть осуществлена **«Застройщиком»** ранее указанного срока, но не ранее получения **«Застройщиком»** разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

4.2. В случае, если строительство (создание) жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, **«Застройщик»** за два месяца до истечения указанного срока направляет **«Участнику долевого строительства»** соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

4.3. Передача **«Застройщиком»** объекта долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту. **«Застройщик»** заказным письмом с уведомлением о вручении извещает **«Участника долевого строительства»** о завершении строительства жилого дома и готовности объекта долевого строительства к передаче. В случае уклонения или отказа **«Участника долевого строительства»** от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п.4.1 договора срок, **«Застройщик»** по истечении 2 месяцев со дня, предусмотренного для передачи объекта долевого строительства, составляет односторонний акт о передаче объекта долевого строительства **«Участнику долевого строительства»**. При этом риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства считается перешедшим к **«Участнику долевого строительства»** с момента составления одностороннего акта.

4.4. **«Застройщик»** обязан передать объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать проектно-технической документации, прошедшей экспертизу в установленном законодательством порядке, и условиям настоящего договора.

В случае несоответствия объекта долевого строительства условиям договора и проектной документации сторонами до подписания передаточного акта составляется акт, в котором указывается, в чем заключается несоответствие объекта долевого строительства. Недостатки объекта долевого строительства, допущенные по вине **«Застройщика»**, исправляются им в разумный срок со дня составления акта за свой счет.

4.5. **«Застройщик»** обязан направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы **«Застройщика»**, необходимые для оформления права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

5. Обязательства «Участника долевого строительства»

5.1 **«Участники долевого строительства»** оплачивают строительство объекта, указанного в п.2, в следующие сроки: _____

В случае нарушения сроков внесения установленного платежа **«Участник долевого строительства»** в соответствии с п.6 ст.5 ФЗ РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при внесении следующего платежа в первую очередь уплачивает **«Застройщику»** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.2 **«Участник долевого строительства»** обязан в течение 7 дней с момента получения извещения **«Застройщика»** приступить к принятию его по передаточному акту, а именно совершить следующие действия: осмотреть объект долевого строительства и подписать передаточный акт с **Застройщиком**.

5.3. **«Участник долевого строительства»** вправе отказаться от выполнения **«Застройщиком»** некоторых отделочных работ, предусмотренных проектной документацией, стоимость которых определяется по окончании строительства жилого дома и вычитается из общей стоимости объекта долевого строительства на основании дополнительного соглашения сторон в размере эквивалентном соответствующему количеству квадратных метров объекта долевого строительства. Дополнительное

соглашение является неотъемлемым приложением к настоящему договору. Указанные отделочные работы должны быть произведены в соответствии с требованиями законодательства и проектной документацией в сроки, дополнительно оговоренные сторонами. В случае отказа от отделочных работ и материалов, предусмотренных проектной документацией, которые выполняют защитные функции по отношению к подготовительным работам, **«Участник долевого строительства»**, обязуется выполнить указанные работы в течение 3 месяцев с момента подписания акта приема – передачи помещения. В противном случае **«Застройщик»** снимает с себя ответственность за качество выполненных подготовительных работ и недостатки (дефекты), возникшие вследствие нарушения **«Участником долевого строительства»** технологии строительства, инструкции по эксплуатации, требований технических и градостроительных регламентов.

5.4 Перепланировка объекта долевого строительства по инициативе **«Участника долевого строительства»**, изменение его конструктивных элементов и качественных характеристик по сравнению с проектной документацией без согласования с **«Застройщиком»** и заключения проектной организации **не допускается**.

5.5 В случае нарушения требований п.5.3 и п.5.4 настоящего договора **«Участник долевого строительства»** возмещает **«Застройщику»** в полном объеме причиненные убытки, в том числе убытки, причиненные **«Застройщиком»** третьим лицам по вине **«Участника долевого строительства»**, а также уплачивает **«Застройщику»** неустойку в размере 10 % от цены договора.

5.6 **«Участник долевого строительства»** несет расходы по оплате коммунальных услуг, содержанию общего имущества в жилом доме и прочие расходы с момента подписания акта приема – передачи объекта долевого строительства.

5.7 **«Участник долевого строительства»** обязан самостоятельно осуществить все необходимые действия по государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства и нести необходимые для этого расходы, в том числе расходы по технической инвентаризации объекта долевого строительства, постановке его на кадастровый учет, а также расходы по оплате государственной пошлины.

6. Гарантии качества объекта долевого строительства.

6.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с момента получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

6.2 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта в целом по жилому дому.

6.3 **«Застройщик»** не несет ответственность за качество строительных материалов, приборов, оборудования, строительных работ, установленных и выполненных **«Участником долевого строительства»** самостоятельно за свой счет, а также за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока и произошедшие вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей либо вследствие нарушения **«Участниками долевого строительства»** или иными третьими лицами требований технических и градостроительных регламентов или технологии строительно – ремонтных работ, а также инструкций по эксплуатации объекта долевого строительства.

7. Условия и порядок расторжения договора.

7.1. **«Участник долевого строительства» вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке** в следующих случаях:

1) неисполнение **«Застройщиком»** обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок;

2) неисполнение **«Застройщиком»** в разумный срок обязательств по устранению выявленных недостатков объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования;

В этом случае **«Застройщик» в течение двадцати рабочих дней** со дня расторжения договора возвращает **«Участнику долевого строительства»** денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств в счет уплаты цены договора до дня их возврата. Если **«Участником долевого строительства»** является гражданин, указанные проценты уплачиваются **«Застройщиком»** в двойном размере.

7.2. По требованию **«Участника долевого строительства» договор может быть расторгнут в судебном порядке** в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося жилого дома, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав жилого дома;

4) существенного нарушения **«Застройщиком»** требований к качеству объекта долевого строительства.

В этом случае **«Застройщик»** в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора возвращает **«Участнику долевого строительства»** денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Если **«Участником долевого строительства»** является гражданин, указанные проценты уплачиваются **«Застройщиком»** в двойном размере.

7.3 **«Застройщик»** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

1) просрочки **«Участником долевого строительства»** внесения платежа в течение более двух месяцев, если договором предусмотрено единовременное внесение платежа;

2) систематического нарушения **«Участником долевого строительства»** сроков внесения периодических платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или в случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

В этом случае договор расторгается по истечении 30 дней со дня направления **«Участнику долевого строительства»** заказным письмом с уведомлением о вручении предупреждения о необходимости погашения задолженности по внесению платежей. При неисполнении **«Участником долевого строительства»** требования о погашении задолженности, в течение 10 рабочих дней с момента расторжения договора ему выплачивается денежная сумма, внесенная по договору при оплате строительства объекта. **«Участник долевого строительства»** уплачивает **«Застройщику»** неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по оплате, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4 Договор может быть расторгнут по соглашению сторон при наличии объективных причин, не позволяющих **«Участнику долевого строительства»** в полном объеме выполнить обязательства по договору. В этом случае в течение 10 дней с момента расторжения договора **«Участнику долевого строительства»** возвращаются денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

8. Ответственность сторон.

8.1 Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

8.2 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору, уплачивает другой стороне предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором неустойку и возмещает в полном объеме причиненные убытки.

9. Обеспечение исполнения обязательств.

9.1 В обеспечение исполнения обязательств **«Застройщика»** (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве у **«Участников долевого строительства»** (залогодержателей) считается находящимся в залоге принадлежащий **«Застройщику»** на праве собственности земельный участок и строящийся на указанном земельном участке жилой дом по адресу: г.Киров, Ленинский район, ул. Ульяновская, д. 30 с кад. № 43:40:000153:258.

9.2 В целях заключения настоящего договора и на основании ч.3 ст.6 ФЗ РФ от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», **«Застройщик»** с согласия **«Участника долевого строительства»** проводит обработку персональных данных **«Участников долевого строительства»** в следующем объеме: Фамилия, Имя, Отчество, год, месяц, дата и место рождения, гражданство, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан паспорт), адрес места регистрации, номер телефона.

9.3 В соответствии с п.4 ст.3 ФЗ РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ

ФЕДЕРАЦИИ» «Застройщик» уплачивает отчисления (взносы) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств в размере 1,2 % от суммы настоящего договора, до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном Федеральным законом.

10. Уступка прав требований по договору.

10.1 «Участник долевого строительства» вправе уступить права по настоящему договору новому «Участнику долевого строительства» только при условии полной оплаты им цены договора. Перевод долга по оплате цены договора на другое лицо сторонами предусматривается с согласия «Застройщика».

10.2 Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта. Об уступке прав по настоящему договору «Участник долевого строительства» обязан в письменной форме уведомить «Застройщика» в пятидневный срок с момента государственной регистрации уступки прав по настоящему договору в Управлении Росреестра по Кировской области.

10.3 Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

11. Заключительные положения.

11.1 Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Кировской области, вступает в силу со дня его государственной регистрации и действует до исполнения сторонами своих обязательств.

11.2 Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны только в письменном виде после подписания обеими сторонами и их государственной регистрации в Управлении Росреестра по Кировской области.

11.3 Условия настоящего договора, в том числе цена договора, могут быть изменены по причинам, не зависящим от воли сторон, в случае изменения нормативно – правовых актов, регламентирующих отношения в сфере долевого участия в строительстве.

11.4 Расходы по оформлению и регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

11.5 Все вопросы, не предусмотренные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

11.6 План объекта долевого строительства является неотъемлемым приложением к настоящему договору.

11.7 Подписанием настоящего договора «Участник долевого строительства» подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией «Застройщика» на указанный Объект строительства, размещенной в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: нашдом.рф

12. Юридические адреса и реквизиты сторон.

«ЗАСТРОЙЩИК»

ООО СЗ фирма «Маяковская»

610017, г.Киров, ул.М.Гвардия 84/1

р/с 40702810627000007854

в Кировском отделении № 8612 ПАО Сбербанк

БИК 043304609

к/с 30101810500000000609

ИНН 4346041022

ОКПО 46076830

Генеральный директор

ООО СЗ фирма

«Маяковская»

**«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА»**

_____ Д.В. Сергеев