

Договор
об участии в долевом строительстве
№ _____

город Смоленск

ПРОЕКТ

«___» ____ 20 ____ г.

Акционерное общество «Смолстройсервис», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Косых Вадима Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, в дальнейшем «Дольщики», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является передача Дольщику в соответствии с проектной документацией после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № _____ (по генплану) со встроенными помещениями общественного назначения, расположенным по адресу (строительный адрес): _____ (далее – «Многоквартирный дом»), и при условии выполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого участия в строительстве объекта долевого строительства - квартиры № _____ (строительный номер) в жилом доме № _____ (по генплану) со встроенными помещениями общественного назначения, расположенным по адресу (строительный адрес): _____, далее по тексту - «Объект долевого строительства», «Квартира».

Основные характеристики Многоквартирного дома:

- вид: _____;
- назначение: _____;
- количество этажей: _____;
- общая площадь: _____ кв.м.;
- материалы наружных стен: _____;
- материалы позакрытий: _____;
- класс энергоэффективности: _____;
- класс сейсмостойкости: _____.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- план объекта (Приложение № 1 к настоящему договору, является его неотъемлемой частью);
- назначение: жилое помещение;
- этаж _____;
- общая площадь: _____ кв. м.;
- количество комнат: _____;
- площади комнат: _____;
- площади помещений вспомогательного использования: _____ кв. м.;
- площадь лоджии: _____ кв.м.

Общая площадь Квартиры уточняется по данным инвентаризации. Кроме того, Застройщик передает Дольщику лоджию; отопление поквартирное – индивидуальное: газовый котел, приборы отопления, трубы из полиэтилена, проложенные в гофрированной трубе в конструкции пола.

Квартира передается Дольщику для подготовки к проживанию без чистовой отделки, без устройства чистых полов, включая лоджию, без шпатлевки, без подготовки под покраску, а также без окраски потолков, стен и других фактурных поверхностей, без оклейки обоями, без облицовки плиткой стен и полов в санузле, ванной, кухне и других помещениях, без установки сантехприборов, сантехфаянса и смесителей, без установки газовой плиты и кухонных вентиляторов, без межкомнатных дверей.

1.2. У Дольщика при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.3. Стоимость Квартиры является договорной и составляет _____ (_____) рублей.

2. Обязательства сторон

2.1. Права и обязанности Застройщика

2.1.1. По завершении строительства, сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию (дата подписания разрешения на ввод в эксплуатацию) и при условии выполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого участия в строительстве Объекта долевого строительства Застройщик обязуется исполнить условия п.1.1. настоящего договора.

Для передачи Квартиры Дольщику Застройщик направляет ему уведомление в письменной форме с указанием даты передачи Квартиры. Передача Квартиры Дольщику производится по акту приема-

передачи Квартиры (далее по тексту - акт). Акт является неотъемлемой частью договора и включает в себя инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию - не позднее 20 г., возможно изменение срока по причинам, независимым от Застройщика (отключение электроэнергии, несвоевременное выполнение Дольщиками обязательств по инвестированию данного объекта, несвоевременное исполнение Дольщиками п. 3.1. настоящего договора и др.).

2.1.2. Застройщик, используя внесенные Дольщиком денежные средства, а также иные средства, обеспечивает строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.1.3. В течение двух месяцев с момента завершения строительства Многоквартирного дома (с момента подписания разрешения на ввод в эксплуатацию) передать Дольщику Квартиру и все необходимые документы (копии) для государственной регистрации права собственности.

2.1.4. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в случае получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию раньше предусмотренного договором срока.

2.2. Права и обязанности Дольщика

2.2.1. Дольщик обязуется в срок до 20 г. произвести самостоятельно следующие работы: установку сантехнического и газового оборудования, в случае установки стальной, чугунной ванны выполнить заземление металлической ванны болтовым соединением с выведенным для этой цели заземляющим проводником в целях соблюдения электробезопасности и выполнить замеры сопротивления изоляции. В случае невыполнения данного обязательства вся ответственность возлагается на Дольщика.

2.2.2. Дольщик обязуется оплатить долевое участие в строительстве в сроки и на условиях, предусмотренных п. 3 настоящего договора.

2.2.3. Дольщик вправе ознакомиться с информацией, содержащейся в Проектной декларации.

2.2.4. При изменении реквизитов Дольщик обязан в течение трех дней оповестить об этом Застройщика.

В случае невыполнения данного условия Застройщик извещает Дольщика о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию по реквизитам, указанным в настоящем договоре, Дольщик считается извещенным надлежащим образом.

2.2.5. Дольщик обязуется принять от Застройщика по акту приема-передачи Квартиру в течение семи календарных дней с даты, указанной в уведомлении (уведомление отправляется заказным письмом). С момента подписания акта приема-передачи Дольщик несет риски случайной гибели или повреждения Квартиры и общедомового имущества, а также гражданскую, административную и уголовную ответственность за причинение вреда жизни, здоровью третьих лиц, их имуществу, окружающей среде в случае возникновения аварийных ситуаций по вине Дольщика, в том числе при не заключении договоров обслуживания с ресурсоснабжающими и специализированными организациями на газовое оборудование и поставку газа, на водоснабжение и водоотведение, на электроснабжение, на иные коммунальные услуги.

В случае неявки Дольщика для приемки Квартиры и подписания акта приема-передачи в указанное в письменном уведомлении время составляется односторонний акт приемки-передачи с отметкой о неявке Дольщика, и обязательства Застройщика по передаче квартиры надлежащим образом, считаются исполненными. Риски, указанные в первом абзаце настоящего пункта, переходят к Дольщику со дня, когда передача Квартиры должна была состояться.

2.2.6. При возникновении у Дольщика при приемке Квартиры каких-либо замечаний передача Квартиры осуществляется в следующем порядке: Дольщик, принимая Квартиру по акту приема-передачи, в случае обнаружения недостатков, предоставляет Застройщику в письменной форме перечень этих недостатков. Застройщик рассматривает данные претензии, а затем, по поручению Дольщика, обеспечивает устранение признанных претензий в течение тридцати дней. Наличие вышеназванных замечаний (претензий) в Квартире не является основанием для отказа Дольщика от приемки Квартиры и / или государственной регистрации права собственности на нее.

Дольщик имеет право отказаться от приемки Квартиры только в случае непригодности Квартиры для постоянного проживания, и если недостатки не могут быть устраниены.

В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Дольщику Квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

2.2.7. Отсутствие газа и работы лифта не может служить основанием для не подписания акта для приема-передачи Квартиры. Обеспечение газом осуществляется по отдельному заключенному договору с газоснабжающей организацией. Пуск лифта осуществляется после прохождения инструктажа всеми жильцами подъезда.

2.2.8. С момента передачи Квартиры по акту приема-передачи Дольщик несет расходы по ее содержанию и оплате коммунальных услуг по ней. Дольщик обязан оплатить коммунальные платежи за общее имущество в многоквартирном доме пропорционально своей доле жилья с момента подписания акта приема – передачи Квартиры по действующим на момент платежа тарифам. Сумма указанных расходов не входит в сумму настоящего договора.

2.2.9. Дольщик обязуется осуществить своими силами и за свой счет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

2.2.10. В случае уступки права требований по настоящему договору Дольщик обязан уведомить о данном факте Застройщика для получения документации, необходимой для заключения и регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований.

Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или единовременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в соответствии с законодательством. Уплата участником уступки прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи.

2.2.11. В случае необходимости изменения конфигурации Объекта долевого строительства, либо в случае необходимости установки, замены или переноса инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, которые требуют внесение изменений в проектную документацию Объекта долевого строительства, Дольщик обязуется согласовать с Застройщиком указанные изменения посредством заключения отдельного возмездного договора в десятидневный срок с момента письменного обращения.

Дольщик имеет право обратиться к Застройщику с заявлением о необходимости согласования указанных изменений не позднее, чем за четыре месяца до планируемого срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, установленного в п. 2.1.1. настоящего договора.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей.

Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2. Дольщик производит оплату Объекта долевого строительства в сумме, установленной п. 3.1. настоящего договора, единовременно не позднее следующего дня после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, любым незапрещенным законом способом.

4. Ответственность сторон. Порядок расторжения договора.

4.1. В случае нарушения установленного в п. 3.1. договора срока внесения платежа Дольщик 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 в соответствии с Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...».

4.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Дольщика в соответствии с чч.1, 1.1 ст.9 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...». В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным к Застройщику требованиям, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внедебном порядке.

4.3. Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случае невыполнения Дольщиком условий п. 3.2. настоящего договора.

4.4. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора на основании п.п. 4., 5. ст.5 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» Застройщик выплачивает внесенные денежные средства Дольщику в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора на текущий счет Дольщика.

5. Форс-мажорные обстоятельства

5.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), оказывающих влияние на выполнение обязательств сторонами по данному договору, или иных обстоятельств вне разумного контроля сторон, сроки выполнения этих обязательств соразмерно отодвигаются на время действия этих обстоятельств.

Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить документ компетентного органа для их подтверждения.

6. Прочие условия

6.1. Право собственности Дольщика на Квартиру возникает после государственной регистрации права, а также у Дольщика возникает право собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

6.2. Фактически (реально построенная) общая площадь переданной Дольщику Квартиры устанавливается исходя из акта приема-передачи, подписанных сторонами.

Сторонами допускается плюс-минус пятипроцентное отклонение общей площади переданной Квартиры, предусмотренной настоящим договором. При этом размер инвестиций, предусмотренный пунктом 1.3. настоящего договора, не изменяется.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), за исключением технологического и инженерного оборудования.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Обязательства исполнения по настоящему договору обеспечиваются способом, указанным в ст. 12.1. Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» - залогом земельного участка. Защита прав Дольщика обеспечивается публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в соответствии со ст. 23.2 Закона № 214-ФЗ.

6.5. Подача в Квартиру электроэнергии, воды, газа и водоотведение будут осуществляться только после заключения Дольщиком соответствующих договоров с эксплуатирующими организациями, по отдельному договору.

6.6. После государственной регистрации права собственности на Квартиру Дольщик имеет право производить переоборудование и перепланировку только с разрешения соответствующих государственных и (муниципальных) органов.

6.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

6.8. Стороны обязуются принимать все усилия к урегулированию споров путем переговоров. Разногласия, по которым стороны не придут к согласию подлежат рассмотрению в суде, только после соблюдения досудебного порядка урегулирования спора с ответчиком.

7. Срок действия договора

7.1. Обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Квартиры, указанной в п.1.1. настоящего Договора.

7.2. Обязательства Дольщика считаются выполненными с момента уплаты денежных средств в полном объеме в соответствии с Договором и подписании сторонами акта о передаче Квартиры, указанной в п.1.1. настоящего Договора.

8. Реквизиты сторон

Застройщик: АО «Смолстром-сервис», г. Смоленск, ул. Энгельса, д. 23-а, тел.: 55-23-63, ИНН 6731028404, КПП 673101001, р/счет 40702810259020005684 в Отделении № 8609 Сбербанка России г. Смоленск, БИК 046614632, к/счет 30101810000000000632

Генеральный директор

В.В. Косых

М.П.

Дольщик: _____

(_____)

С проектно – сметной документацией квартиры ознакомлен в момент подписания настоящего договора, памятку по приему квартиры получил.

(_____)