

Договор N
об участии в долевом строительстве жилого дома

г. Смоленск

Общество с ограниченной ответственностью «**спецзастройщик Контакт**», в лице Генерального директора **Синдицкой Анжелики Анатольевны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**",

и гражданин РФ именуемый в дальнейшем "**Дольщик**", заключили настоящий договор, далее именуемый "**Договор**", на следующих условиях:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕНА ДОГОВОРА.

1.1. Дольщик принимает участие в долевом строительстве квартиры № , находящейся на этаже 5-этажного 60-квартирного жилого дома №3 (строительный) по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Козинское сельское поселение, деревня Киселевка, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:18:0060108:3712.

Общая площадь квартиры по проекту кв. м., площадь балкона (лоджии) по проекту кв. м., жилая площадь кв. м., площадь квартиры с учетом понижающих коэффициентов кв. м. Определение подлежащего передаче объекта долевого строительства, в т. ч. план объекта долевого строительства, местоположение объекта долевого строительства на этаже, основные характеристики жилого помещения содержатся в Приложении 1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Дольщиком (Цена Договора), составляет руб. В указанную сумму включается стоимость затрат на строительство квартиры, лоджий (балконов), общего имущества, а также сумма вознаграждения Застройщика за организацию и ведение строительства в размере 10 % от стоимости квартиры. Стоимость квадратного метра расчетной площади составляет **руб.** Цена Договора фиксируется на день заключения договора, однако, в случае резкого удорожания стоимости строительных работ и строительных материалов изменение цены Договора оформляется двусторонним соглашением. В случае расхождения проектной общей площади Объекта долевого строительства и фактической общей площади (с учетом понижающих коэффициентов), подтвержденной обмерами организации, проводящей кадастровые работы, больше/меньше, чем на 5% от общей площади, цена договора также подлежит изменению.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Дольщик обязан:

- после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области произвести оплату цены Договора в следующем порядке:

- не препятствовать исполнению Застройщиком обязательств по Договору;
- согласовывать с Застройщиком использование собственных материалов, перепланировку квартиры (при необходимости также согласовать с проектной организацией);
- оплачивать дополнительные расходы, вызванные перепланировкой;
- принять от Застройщика по акту приема-передачи квартиру в течение 7 дней с момента получения сообщения о завершении строительства;

- с момента приемки квартиры по акту нести бремя содержания квартиры, мест общего пользования и части общего имущества, в том числе и риск случайной гибели;
- эксплуатировать квартиру в соответствии с полученной инструкцией, уделять особое внимание обеспечению воздухообмена в квартире, используя три режима открывания окон и оконных блоков: открывания, проветривания и инфильтрации. В случае несоблюдения Дольщиком условий эксплуатации квартиры, указанных в инструкции, Застройщик не несет ответственности за недостатки, возникшие вследствие неправильной эксплуатации квартиры;
- самостоятельно оплачивать расходы, связанные с перечислением денежных средств, в том числе оплату банковской комиссии и расходы по государственной регистрации договора;
- в течение 60 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру в установленном порядке.

2.2. Дольщик вправе:

- передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу;
- требовать от Застройщика передачи объекта долевого участия после наступления срока передачи, установленного настоящим Договором;
- использовать по согласованию с Застройщиком собственные материалы для отделки помещений объекта долевого строительства.

2.3. Застройщик обязан:

- осуществить строительство дома, указанного в п. 1.1. Договора, в соответствии с проектом и выполнить работы по черновой отделке, согласно перечня, с которым Дольщик ознакомлен при подписании Договора. Иные виды работ, не входящие в указанный перечень, выполняются только по заявлению Дольщика и подлежат дополнительной оплате;
- соблюдать требования к качеству выполняемых работ;
- во 2 квартале 2021 года получить разрешение на ввод дома в эксплуатацию и в течение шести месяцев передать указанную в п. п. 1.1. Договора квартиру Дольщику по акту приема-передачи, при этом Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно;
- после ввода дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты цены Договора Дольщиком, предоставить необходимые от Застройщика документы для регистрации права собственности Дольщика.

2.4. Застройщик вправе:

- отказаться от использования материалов Дольщика, если они не соответствуют требованиям к качеству;
- в случае неисполнения Дольщиком полностью или частично обязательств по оплате цены Договора, не передавать квартиру Дольщику по акту приема-передачи до момента полной оплаты, что не является нарушением сроков передачи квартиры.

2.5. В случае, если строительство дома, указанного в п. п. 1.1. Договора, не может быть завершено Застройщиком в предусмотренный настоящим Договором срок в связи с изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Договора, Застройщик и Дольщик обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение, определяющее срок передачи квартиры. Застройщик при переносе срока передачи квартиры должен исходить из объективных обстоятельств, оказывающих влияние на срок строительства.

Под обстоятельствами, влияющими на невозможность завершения строительства дома, Застройщик и Дольщик подразумевают в том числе, но не исключительно:

- нарушение Дольщиком сроков внесения платежей по оплате цены Договора;
- изменение действующих или принятие новых норм законодательства РФ, а также новых требований и регламентов, предъявляемых к строящимся многоквартирным жилым домам;

- предъявление третьими лицами требований, препятствующих производству работ, оказывающих влияние на сроки строительства и ввода в эксплуатацию дома, указанного в п. п. 1.1. Договора;
- выдача предписания Застройщику о приостановлении выполнения работ по строительству дома, указанного в п. п. 1.1. Договора;
- обнаружение на участке строительства неучтенных коммуникаций, не отраженных на топографической карте (съемке), коммуникаций, уложенных ранее не в соответствии с имеющимися планами, выданными органом местного самоуправления или уполномоченными на то организациями, а также объектов исторического и культурного наследия;
- выявление на участке строительства непредвиденных грунтов, плывунов, водяных линз, обнаруженных при производстве геологических изысканий, в результате чего может возникнуть необходимость изменения конструкции фундамента или замещения земляных масс;
- иные обстоятельства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

3.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ, а также что Застройщик и проектная декларация соответствуют обязательным требованиям законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3.2. Застройщик гарантирует, что квартира (объект долевого строительства) свободна от прав третьих лиц, не заложена и не состоит под арестом и судом.

3.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого акта-приема передачи.

3.4. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается уплатой отчислений в фонд защиты прав граждан, участников долевого строительства.

3.5. Нарушение Дольщиком сроков внесения платежей по оплате цены Договора более, чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

3.6. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты цены Договора, Дольщик выплачивает Застройщику пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.7. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств, не зависящих от воли сторон, повлекших изменение условий исполнения Договора, последний может быть пересмотрен по взаимному согласию сторон.

3.8. Все споры и разногласия, возникшие в ходе исполнения настоящего Договора, стороны будут стремиться разрешать путем переговоров, в случае, если согласие не достигнуто – в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.9. Условия Договора разъяснены в полном объеме, Дольщик с необходимой информацией, в т. ч. с Перечнем работ, выполняемых в квартире, ознакомлен и согласен.

3.10. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.11. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

Застройщик: ООО «Контакт»

ИНН 6714031943; КПП 671401001; ОГРН

1116714000501

Адрес: 214510 Смоленская обл., Смоленский район,
дер. Киселевка, д.5; тел.8(4812) 647364

р/с 40702810959000005645 в Смоленском отделении

№8609 ПАО «Сбербанк России» г. Смоленск; БИК

046614632

к/с 30101810000000000632

Генеральный директор _____ **А.А. Синдицкая**

МП

Дольщик:

Приложение № 1 к договору
участия в долевом строительстве
№ от

Основные характеристики подлежащего передаче объекта долевого строительства

1. Строительный адрес объекта капитального строительства, в котором расположен объект долевого строительства: Смоленская область, Смоленский район, с/п Козинское, д. Киселёвка, д.3 (стр.)

2. Сведения о многоквартирном доме в соответствии с проектной документацией:

2.1. вид: многоквартирный дом

2.2. назначение: жилой дом

2.3. этажность: 5

2.4. общая площадь многоквартирного дома: 3 353,28 кв. м.

3. Сведения о материале:

3.1. наружных стен многоквартирного дома: силикатный кирпич, ячеистобетонные блоки.
3.2. поэтажных перекрытий многоквартирного дома: многопустотные железобетонные плиты.

4. Сведения о классе энергоэффективности многоквартирного дома: В

5. Сведения о сейсмостойкости многоквартирного дома: 5 зона

6. Назначение объекта долевого строительства: жилое помещение

7. Этаж, на котором расположен такой объект долевого строительства: --

8. Сведения:

- об общей площади (для жилого помещения) кв. м.

- количестве и площади комнат: - ком., кв. м.

- количестве и площади помещений вспомогательного использования: - кв. м.

- количестве и площади лоджий, веранд, балконов, террас (нужное подчеркнуть): - кв. м.

Генеральный директор

_____ А.А. Синдицкая
