

**Договор № _____
участия в долевом строительстве**

г. Смоленск

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Подряд», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Сапожкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава и Свидетельства Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Объединение смоленских строителей» № 0204.03-2015-6714012274-С-110 от 25.12.2015 г., с одной стороны, и _____, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие Участника в возведении 188 квартирного 10-ти этажного кирпичного жилого дома «Бриз 2», по ул. Минская, д.20 в с. Печерск, Печерское сельское поселение Смоленского района Смоленской области (строительный адрес). Основные характеристики жилого дома: общая площадь 12544,95 кв.м., материалы наружных стен – силикатный кирпич, материалы поэтажных перекрытий – железобетонные плиты, класс энергоэффективности – В, класс сейсмостойкости – не нормируется.

1.2. После выполнения Участником обязательств по Договору участия и ввода блок-секции в эксплуатацию Застройщик передает в собственность Участника **___комнатную квартиру №___, общей площадью - ___ кв.м., кроме того лоджию (без понижающего коэффициента/с понижающим коэффициентом) ___ кв.м./___ кв.м., что составляет проектную площадь квартиры (без понижающего коэффициента/с понижающим коэффициентом) ___ кв.м./___ кв.м., жилая площадь ориентировочно составляет – ___ кв.м., на _ этаже, далее – Объект.**

Местоположение и технические параметры (без применения понижающих коэффициентов) Объекта долевого строительства указаны на плане в Приложении №1 к настоящему Договору.

Объект расположен в **блок-секции № 1** 10-ти этажного кирпичного 188 квартирного жилого дома «Бриз 2» по ул. Минская, д.20 в с. Печерск, Печерское сельское поселение Смоленского района Смоленской области, вводимой в эксплуатацию во 2 квартале 2019 года.

1.3. Объект выделяется с черновой отделкой, т.е. без межкомнатных дверей, без чистовых полов, без подготовки потолков под отделку (в т.ч. без заделки рустов), без малярных и обойных работ, без раковины в кухне, без смесителей, без газовой плиты, без ванны, без унитаза, без умывальника, без стеновой и половой плитки в ванной и туалете. Объект передается по акту приема-передачи с черновой отделкой, с выполнением общестроительных и специальных монтажных работ:

- установка металлической входной двери в квартиру, подготовленной под отделочные работы с врезкой замка;
- установка пластиковых оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами, пластиковыми подоконными досками, пластиковыми откосами;
- остекление лоджий из ПВХ профиля;
- устройство стяжки полов из цементно-песчаного раствора;
- оштукатуривание стен;
- монтаж внутренней электропроводки с установкой электросчетчика, установка электро-розеток и выключателей;
- монтаж поквартирного отопления с установкой двухконтурного котла на газовом топливе и батареей отопления;
- монтаж газового стояка и газового счетчика;
- монтаж трубопроводов внутренней системы водоснабжения с установкой счетчика;
- монтаж стояков канализации.

Блок-секция мусоропроводом не оборудована.

1.4. В соответствии со ст. 3 Закона №214 ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

1.4.1. Полученное Застройщиком в установленном законом порядке Разрешение на строительство № 67-518313-17-2015 от 25.08.2015 года, выданное Администрацией Печерского сельского поселения Смоленского района Смоленской области (взамен ранее выданного № 143 от 26.11.2014г.).

1.4.2. Свидетельство №67-АВ 198053, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области 27 ноября 2014 года, о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок общей площадью 4190 кв.м., с кадастровым номером 67:18:2300201:4192, расположенный по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Печерское сельское поселение, с. Печерск, ул.

Минская, д.20. 1.4.3. Проектная декларация, опубликованная на официальном сайте Застройщика www.podryad.ru 01 декабря 2014 года.

1.5. Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 1.4. настоящего Договора.

1.6. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом земельного участка, указанного в п. 1.4.2. настоящего Договора и строящегося на этом земельном участке многоквартирного жилого дома. Указанное имущество считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

1.7. Исполнение обязательств Застройщика по передаче объектов долевого строительства Участникам долевого строительства по договорам обеспечивается Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства.

2. Цена договора, порядок внесения средств.

2.1. Цена договора - сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, квартиры, лоджий, а также общего имущества и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.2. Стоимость квартиры по настоящему Договору является договорной и составляет _____ рублей на дату заключения настоящего Договора.

2.3. Денежные средства в долевое участие в строительстве квартиры вносятся Участником в следующем порядке:

1-ый платеж в сумме _____ рублей переводится на банковский счет Застройщика № 40702810200040000242, открытый в филиале Банка ГПБ (АО) «Среднерусский» г. Тула в течение 3 дней с момента регистрации договора.

В этом случае стоимость квартиры фиксируется.

2.4. Участник не имеет права осуществлять оплату Цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены договора или части цены договора, предусмотренной п.2.1., до государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом №214-ФЗ, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда. Требование направляется в порядке, предусмотренном п.11.5 настоящего Договора.

3. Права и обязанности Застройщика

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Застройщик, используя внесенные Участником денежные средства, а так же иные средства обеспечивает строительство и ввод в эксплуатацию указанного в п.1.1. многоквартирного жилого дома.

Стороны определили, что в сумму возмещения затрат на строительство включаются затраты Застройщика, связанные с организацией и выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительного-монтажных, контрольных и других, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Дома работ и услуг, а также включая затраты на создание транспортных коммуникаций, объектов озеленения и благоустройства прилегающей территории, предусмотренных утвержденной проектной документацией на строительство многоквартирного дома; возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирного дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, предусмотренных соответствующей проектной документацией; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; а также на финансирование иных затрат, предусмотренных действующим законодательством РФ, регулирующим привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных жилых домов.

3.1.2. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

3.1.3. Суммы превышения средств, направляемых на оплату услуг Застройщика над фактическими затратами Застройщика, а также суммы превышения средств, направленных на возмещение затрат на строительство многоквартирного дома, над фактическими затратами на его

строительство (после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию), считаются прибылью Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

3.1.4. Ввести в эксплуатацию жилую секцию, указанную в п.1.2. настоящего Договора во 2-ом квартале 2019 года.

3.1.5. После получения разрешения на ввод секции в эксплуатацию Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства квартиру, а Участник обязан ее принять. Для передачи квартиры Застройщик направляет, либо вручает Участнику уведомление в письменной форме с указанием даты передачи квартиры. Передача квартиры производится по акту приема-передачи квартиры (далее по тексту - акт).

3.1.6. Передать Участнику в течение не более 3 (трех) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанный в п.1.2. договора Объект долевого строительства.

3.1.7. В случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, при этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.1.8. При надлежащем исполнении Участником своих обязательств по договору выдать ему необходимые документы для государственной регистрации права собственности на Объект.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Отказать Участнику в удовлетворении ходатайства о проведении строительно-отделочных работ и перепланировки до регистрации Участником права собственности на Объект.

4. Права и обязанности Участника

4.1. Участник долевого строительства обязан:

4.1.1. Внести денежные средства в счет участия в долевом строительстве Объекта, указанного в п.1.2. Договора, в сумме и в порядке, предусмотренном разделом 2 Договора.

4.1.2. Принять готовый Объект по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней после уведомления его Застройщиком о готовности Объекта к передаче. В случае непринятия Участником Объекта в порядке, установленном Договором, риск случайной гибели или повреждения Объекта переходит на Участника, а так же Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязанностей по Договору.

4.1.3. При обнаружении недостатков при приеме Объекта Участник обязан обратиться к Застройщику с письменным требованием об их устранении, не позднее момента осмотра Объекта. Застройщик рассматривает данные претензии, а затем по поручению Участника, обеспечивает устранение признанных претензий. Наличие вышеназванных замечаний (претензий) в квартире не является основанием для отказа Участника от приемки квартиры и / или государственной регистрации права собственности на нее. Участник имеет право отказаться от приемки Объекта только в случае непригодности для постоянного проживания, и если недостатки не могут быть устранены. Отсутствие газа и работы лифта не может служить основанием для не подписания акта приема-передачи Объекта.

4.1.4. С начала пуска отопления и подачи газа на котел пройти инструктаж и заключить договор с газоснабжающей организацией. Инструктаж по эксплуатации газовых приборов, пуско-наладочные работы по котлу производятся за счет Участника долевого строительства. Участник долевого строительства производит оплату пуска газа с момента начала отделочных работ. При неисполнении данной обязанности, Участник долевого строительства несет ответственность за задержку работ на объекте.

4.1.5. Осуществить своими силами и за свой счет государственную регистрацию права собственности на Объект и получение необходимых для этого документов (в БТИ и в случае необходимости от третьих лиц) в срок, не превышающий 50-ти календарных дней с момента получения пакета документов у Застройщика для Регистрационной службы.

4.1.6. Участник обязан в 60-ти дневный срок предоставить Застройщику документы, подтверждающие государственную регистрацию права собственности на приобретенный Объект с момента получения документов у Застройщика для регистрации права собственности.

4.1.7. В течение 7-ми календарных дней после передачи Объекта, Участник заключает договор на техническое обслуживание вышеуказанного Объекта с обслуживающей организацией, на баланс которой передается возводимый по настоящему договору жилой дом.

4.1.8. С момента принятия Объекта по акту от Застройщика, Участник оплачивает коммунальные услуги по его содержанию.

4.1.9. Без разрешения Застройщика запрещаются изменения в планировке и инженерном оборудовании Объекта, мест общего пользования (подвал, лестничная клетка, тех. этаж).

Самовольное переоборудование и перепланировка Объекта влечет применение мер административной, уголовной ответственности, а также приведение Объекта в первоначальное состояние (в соответствии с проектом) силами и за счет Участника.

В случае выполнения самим Участником или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, газоснабжения, канализации, электроснабжения, систем вентиляции и т.д., после ввода секции в эксплуатацию и приемке Объекта Участником по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП, препятствующие нормальной эксплуатации жилья.

Нанесенный такими действиями владельцам соседних квартир и помещений материальный ущерб оплачивает виновная сторона – Участник.

4.1.10. Соблюдать Правила пользования нежилым помещением в соответствии с его целевым назначением.

4.2. Участник вправе:

4.2.1. При обнаружении недостатков в течение установленного п. 4.1.3. Договора срока, обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Не допускается устранение недостатков силами Участника или привлеченных им лиц с возложением расходов на Застройщика. Нарушение этого правила влечет для Участника утрату права: на устранение недостатков Застройщиком и на возмещение Застройщиком, произведенных Участником расходов.

4.2.2. Ходатайствовать перед Застройщиком о разрешении проведения перепланирования и отделочных работ до регистрации права собственности на Объект.

4.2.3. В ходе строительства посещать Объект с разрешения и на условиях, определенных Застройщиком.

4.2.4. Обратиться к Застройщику с просьбой о выполнении работ по отделке Объекта и установке оборудования силами Застройщика. В этом случае Стороны заключают дополнительное соглашение. Стоимость таких работ не входит в стоимость настоящего Договора.

5. Уступка прав требований по договору

5.1. Уступка Участником прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном действующим законодательством РФ. За разрешение Застройщика на совершение сделки по договору уступки прав требования, Участник долевого строительства обязан оплатить 1,5% от суммы, указанной в п. 2.2. настоящего договора.

5.2. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

5.3. Сделка по уступке права требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации, расходы по проведению которой несет Участник и/или третье лицо в соответствии с Налоговым кодексом РФ. Не позднее 10 рабочих дней после государственной регистрации договора об уступке права требования Участник обязан предоставить Застройщику копию зарегистрированного договора об уступке права требования.

6. Исполнение обязательств по договору

6.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта

6.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

7. Качество и гарантийный срок объекта долевого строительства

7.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных актов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 лет и исчисляется со дня получения разрешения на ввод секции в эксплуатацию, при условии, что Участником в течение указанного срока не будут вноситься какие-либо изменения в конструктивные элементы и инженерные системы, будут соблюдаться правила эксплуатации жилого фонда.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта по акту приема-передачи, при условии, что Участником в течение указанного

срока будут соблюдаться технические условия эксплуатации и обслуживания оборудования, предусмотренные предприятиями-изготовителями.

7.3. Застройщик не несет ответственности за возможный ущерб, вызванный работами, выполненными Участником самостоятельно, а также за установленное Участником оборудование, а указанный в п. 7.2. договора гарантийный срок на эти работы и оборудование не распространяется.

8. Расторжение договора

8.1. Договор, может быть, расторгнут по соглашению сторон до момента подписания сторонами передаточного акта. Возврат денежных средств Участнику Застройщик осуществляет после подачи Участником заявления о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении договора участия в долевом строительстве и представлении документов о расторжении договора.

8.2. Застройщик вправе досрочно расторгнуть заключенный с Участником Договор в случае неоднократного нарушения сроков уплаты денежных средств, предусмотренных Договором.

9. Форс-мажор

9.1. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются события, за возникновение которых стороны не отвечают, т.е. стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, удар молнии, сила ветра, температура) военные действия, забастовки, массовые гражданские беспорядки, акты государственных органов нормативного характера, делающие невозможным для сторон исполнение обязательств по Договору.

9.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана в течение трех дней уведомить другую сторону о наступлении этих обстоятельств.

10. Прочие условия

10.1. Понятия, используемые в договоре:

Проектная площадь квартиры – определяется как сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных помещений, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3; для веранд и холодных кладовых – 1,0 (Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 ноября 2016 г. № 854/пр)

10.2. Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект, указанный в п.1.2. настоящего договора, после осуществления им всех расчетов, подписания акта приема-передачи объекта и государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

10.3. В случае если отклонение проектной площади полученного объекта от проектной площади, предусмотренной п. 1.2 настоящего договора составляет до 1,5м², стоимость объекта, предусмотренная в ч.2 настоящего Договора, изменению не подлежит.

10.4. При изменении проектной площади Объекта, указанной в п.1.2. Договора, более чем на 1,5 м² при вводе блок-секции в эксплуатацию Участником производится доплата или Застройщиком возвращаются денежные средства за разницу свыше 1,5м² по цене 1м² площади, сложившейся на момент последнего взноса за Объект.

10.5. Участник долевого строительства имеет право до передачи ему Объекта по акту произвести повторный обмер объекта в присутствии представителей Застройщика.

11. Заключительные условия

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме, подписаны сторонами и зарегистрированы в Управлении Федеральной регистрационной службы по Смоленской области.

11.2. Стороны несут ответственность за невыполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии договором и действующим законодательством РФ.

11.3. Споры и разногласия, возникшие между сторонами при исполнении настоящего договора, решаются путем переговоров. При не достижении согласия споры, связанные с исполнением настоящего Договора подлежат рассмотрению в суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

11.4. Настоящий Договор считается заключенным после подписания его обеими сторонами и регистрации в установленном законом порядке. Настоящий договор действует до выполнения Сторонами своих обязательств.

11.5. Стороны обязаны в двухдневный срок сообщить друг другу об изменении своего юридического или фактического адресов, номера телефона, факса и т.д.; при отсутствии такого сообщения, письменные уведомления и требования, направленные сторонами по адресам, указанным в разделе 12. Договора считаются достоверными, хотя адресат по этому адресу более не находится (не проживает).

11.6. Подписывая настоящий Договор, Участник заявляет, что прочитал, понимает и соглашается со всеми условиями Договора, а также способен понимать значение своих действий и руководить ими, и действует не под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств.

11.7. После подписания Договора любые предшествующие этому договоренности, соглашения, заявления Сторон, если таковые имели место, теряют силу. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе, в случае возникновения каких-либо претензий и споров, вызванных исполнением Договора.

11.8. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве указанного в п.1.1 Договора многоквартирного жилого дома, является конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из сторон.

11.9. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие на обработку его персональных данных (включая автоматизированную обработку) в соответствии с положениями действующего законодательства РФ, в том числе Федерального закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006 г.

11.10. Настоящий Договор составлен в 3 - х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

12. Адреса, реквизиты и подписи сторон

«Застройщик»

ООО «Фирма «Подряд»

Смоленская область, Смоленский район, д. Богородицкое, ул. Виноградная, дом 29
Банк получателя: Ф-л Банка ГПБ (АО) «Среднерусский» г. Тула ИНН 6714012274
КПП 671401001 ОГРН 1026700674000 Счет 40702810200040000242 Корр.счет 30101810700000000716
БИК 047003716 Тел. 53-30-30, 53-30-32

Генеральный директор _____ В.А. Сапожков

«Участник»

С условиями договора ознакомлен и полностью согласен
