

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве
(проект)

город Киров, областной

«__» _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью фирма «Вэфа» (сокращенное наименование – ООО фирма «Вэфа»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», ИНН 4349005791, в лице директора Сандалова Леонида Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, адрес постоянного места жительства: _____, именуемый в дальнейшем «Долевщик», с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон 214-ФЗ») заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на земельном участке по адресу: г. Киров, Нововятский район, ул. Пушкина, 15, кадастровый № 43:40:000724:4. согласно проектно-технической документации одноквартирные блокированные жилые дома, расположенные по адресу: г. Киров, Нововятский район, ул. Пушкина, д. 15 (далее - «дом») и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать Долевщику соответствующий объект долевого строительства во владение, а после полной оплаты по договору – в собственность. Долевщик со своей стороны обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства во владение при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома, а после полной оплаты по Договору – принять объект долевого строительства в собственность.

Характеристики земельного участка – категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирный жилой дом, площадь 1 259 кв.м, адрес (местонахождение): Кировская область, г. Киров, Нововятский район, ул. Пушкина, д. 15, кадастровый № 43:40:000724:4.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № 43-RU43306000-231-2015 от 17.07.2015 г., выдано Администрацией муниципального образования «Город Киров».
- Договор аренды земельного участка от 26.06.2015 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области от 09.06.2015 г. за № 43-43/016-43/016/299/2015-328/1.
- Проектная декларация.

1.3. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Долевщик ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 1.2. настоящего Договора.

1.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Долевщику обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору в соответствии со ст.15.2 Федерального закона РФ № 214-ФЗ, а также залогом в силу закона, предметом которого является земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, в пользу участника долевого строительства.

2. Определение объекта долевого строительства

2.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору, подлежащим передаче Долевщику, является одноквартирный блокированный жилой дом с условным строительным номером __, суммарной площадью __ кв.м., количество этажей – __, расположенный по адресу: г. Киров, Нововятский район, ул. Пушкина, д. 15. Описание объекта долевого строительства приводится в Приложении № 1 к настоящему договору.

По взаимному соглашению сторон объект долевого строительства передается Долевщику с выполненной черновой отделкой, которая включает в себя следующие работы: оконные проемы заполняются пластиковыми окнами со стеклопакетами, устанавливаются входные двери.

В суммарную площадь входят общая проектная площадь объекта долевого строительства и площадь лоджий, террас, веранд (сумма проектных площадей лоджий, террас, веранд, умноженная на коэффициент 0,5).

2.2. Объект долевого строительства подлежит передаче Долевщику по передаточному акту после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию при условии полной оплаты Долевщиком цены договора.

2.3. По окончании строительства одноквартирных блокированных жилых домов Застройщик за свой счет производит техническую инвентаризацию КОГУП «Бюро технической инвентаризации» и постановку на кадастровый учет одноквартирных блокированных жилых домов. Техническая инвентаризация и постановка на кадастровый учет объекта долевого строительства, указанного в п. 2.1 настоящего договора, производится Долевщиком самостоятельно и за свой счет. При расхождении суммарной площади объекта долевого строительства, установленной в п. 2.1 настоящего договора, с площадью объекта долевого строительства,

Застройщик _____

Долевщик _____

определенной по результатам технической инвентаризации, менее чем на 1 кв.м, Стороны перерасчета цены договора не производят.

При расхождении суммарной площади объекта долевого строительства, установленной в п. 2.1 настоящего договора, с площадью объекта долевого строительства, определенной по результатам технической инвентаризации, более чем на 1 кв.м, Стороны производят окончательный взаиморасчет. Возврат за переплаченные кв.м. или доплата за неоплаченные кв.м. производится по средней цене приобретения кв.м. Долевщиком, установленной в п. 3.1 настоящего договора, с учетом ставки рефинансирования Центрального банка, действующей на момент проведения взаиморасчетов, в течение 10 (десяти) дней с момента заявления соответствующего требования Стороной и при наличии подтверждающих документов (технического и (или) кадастрового паспорта).

2.4. Нормативный срок окончания строительства – 3 квартал 2018 года (исчисляется в кварталах).

3. Цена договора, сроки и порядок оплаты

3.1. Цена настоящего договора составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается, что соответствует оплате _____ кв. м. суммарной площади объекта долевого строительства по цене _____ (_____) рублей за 1 кв.м.

3.2. Уплата цены договора производится Долевщиком после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области в срок до _____ на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего договора.

3.2.3. Стороны пришли к соглашению, что стоимость 1 кв.м. и цена договора может быть изменена Застройщиком после заключения договора, если Долевщик нарушил условия п. 3.1. и 3.2. договора.

3.2.4. Количество и стоимость оплаченных квадратных метров суммарной площади объекта долевого строительства фиксируется на момент оплаты и изменению не подлежит.

3.2.5. Финансирование строительства может производиться только по безналичному расчету, Долевщик самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

3.2.6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Долевщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.2.7. Денежные средства, уплачиваемые Долевщиком по договору, используются для строительства (создания) Застройщиком многоквартирных блокированных жилых домов. В стоимость объекта строительства включена сумма возмещения затрат на строительство объекта и стоимость услуги Застройщика, устанавливаемая сторонами на период строительства в размере 10% от оплаченной суммы по договору долевого участия. Экономия средств долевого строительства, определяемая по окончании строительства, остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

3.2.8. Датой исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства

4.1. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Долевщику не позднее 3 квартала 2018 года. Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств.

4.2. Застройщик обязуется направить уведомление Долевщику в течение 30 (тридцати) дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и приступить к процедуре передачи объекта.

4.3. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию дома Долевщику высылается уведомление о готовности Застройщика передать объект долевого строительства. Уведомление высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу Долевщика или вручается Долевщику лично под расписку. Долевщик, получивший указанное сообщение от Застройщика, обязан приступить к принятию объекта долевого строительства во владение (а при условии полной оплаты по договору – в собственность) в течение 14 дней со дня получения указанного уведомления.

При уклонении Долевщика от требования Застройщика о принятии имущества во владение (при отсутствии претензий Долевщика о несоответствии объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и т.д.) и наличии у Застройщика сведений о получении Долевщиком уведомления о готовности Застройщика передать объект долевого строительства либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Долевщика от его получения или в связи с отсутствием Долевщика по указанному им почтовому адресу, в зависимости от того, что наступит раньше, свидетельствует о том, что обязанность об уведомлении о готовности Застройщика передать объект долевого строительства считается исполненной, а объект долевого строительства считается принятым Долевщиком.

Если почтовое уведомление вернулось Застройщику в связи с невозможностью вручения Долевщику, то объект долевого строительства считается переданным Долевщику по истечении 14 дней с момента поступления почтового уведомления в отделение почтовой связи по месту жительства Долевщика (даты определяются по штемпелям органов почтовой связи).

4.4. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Долевщиком осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами. При подписании Сторонами передаточного акта Застройщик обязан передать Долевщику необходимый комплект документов для оформления права

Застройщик _____

Долевщик _____

собственности Долевщика на объект долевого строительства. Право собственности на завершенный строительством объект долевого строительства оформляется Долевщиком самостоятельно. Расходы по государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, несет Долевщик.

4.5. В случае отказа от подписания акта, Долевщик направляет мотивированную претензию в течение 5 (пяти) дней с указанием причин отказа со ссылками на необходимые нормативно-правовые акты для составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и сроки их устранения.

4.6. Одновременно с подписанием передаточного акта Долевщик обязуется самостоятельно заключить договоры на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с управляющей организацией, осуществляющей обслуживание дома, или прямые договоры с поставщиками коммунальных ресурсов (энерго- тепло- водоснабжение и иные коммунальные услуги).

4.7. В случае если строительство дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Долевщику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора. Данная информация высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу Долевщика или вручается Долевщику лично под расписку.

4.8. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Долевщику осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к договору в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.9. При изменении адреса Долевщика последний обязуется в течение 3-х календарных дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Долевщик.

5. Гарантии качества, гарантийный срок объекта долевого строительства

5.1. Свидетельством надлежащего качества объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирных блокированных жилых домов, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

5.2. Застройщик обязан передать Долевщику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора и требованиям проектной документации.

5.3. Гарантийный срок на объект долевого строительства устанавливается - 5 лет, гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Долевщикам объекта долевого строительства – 3 года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.4. 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 Долевщиком, или привлеченными им третьими лицами.

5.5. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Долевщик вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок после получения Застройщиком письменного требования.

6. Уступка прав требований по договору

6.1. Уступка Долевщиком прав требований по договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены договора.

6.2. Уступка Долевщиком прав требований по договору иному лицу вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет новый участник долевого строительства.

6.3. Уступка Долевщиком прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

6.4. О переходе прав по настоящему договору Долевщик обязан в письменной форме уведомить Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации.

8. Ответственность сторон

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

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после

Застройщик _____

Долевщик _____

заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, вступление в силу законодательных актов, влекущих невозможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств.

9.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

9.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия спор передается на разрешение суда согласно действующему законодательству РФ.

11. Расторжение и прекращение срока действия договора

11.1. Расторжение настоящего договора и возврат Долевщику денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, производится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

11.2. Стороны договорились, что изменение проектной документации в части изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирных блокированных жилых домов, не повлекшей изменения объекта долевого строительства, определенного в п. 2.1. настоящего договора, не является существенным и не является основанием для одностороннего отказа от исполнения настоящего договора Долевщиком.

11.3. Стороны вправе по своему соглашению расторгнуть настоящий договор. В случае если инициатором такого расторжения выступает Долевщик (при условии отсутствия у него оснований для расторжения договора в одностороннем или судебном порядке), возврат Долевщику денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, производится после заключения договора участия в долевом строительстве на объект долевого строительства по настоящему договору с иным лицом.

Стороны договорились, что при расторжении Договора по инициативе Долевщика, Долевщик компенсирует Застройщику расходы по оплате государственной пошлины за совершение Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области действий по государственной регистрации настоящего Договора, его изменений (дополнений) и его расторжения.

11.4. Настоящий договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке при нарушении Долевщиком условий оплаты по настоящему договору. При этом Застройщик возвращает оплаченные Долевщиком денежные средства.

11.5. В передаточном акте указывается состояние объекта долевого строительства на момент передачи Долевщиком Застройщику, неотделимые и иные улучшения, произведенные Долевщиком, которые передаются Застройщику Долевщиком безвозмездно. В случае если в объекте долевого строительства остались не переданные вещи, принадлежащие Долевщику, Застройщик составляет акт и передает их на ответственное хранение, оплата услуг по хранению возлагается на Долевщика.

12. Особые условия

12.1. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не продан, не заложен и не состоит под арестом, не существует иных обременений.

12.2. Ведение общих дел по строительству дома возлагается на Застройщика, который действует в интересах Сторон на основании настоящего договора без доверенности. Стороны соглашаются с участием третьих лиц в участии в долевом строительстве дома и в других необходимых для этого действиях.

12.3. Все виды отделочных, электромонтажных, сантехнических и других работ (в объеме проекта), кроме перечисленных в п.2.1. настоящего договора, не входят в цену договора и выполняются Долевщиком за свой счет.

Неотделимые улучшения объекта долевого строительства производятся Долевщиком за его счет и только с разрешения Застройщика. Стоимость улучшений Долевщику не возмещается, в том числе в случае расторжения договора по любому из оснований, указанных в законе или в настоящем договоре.

12.4. Долевщику запрещается производить конструктивные изменения строительной части и инженерных коммуникаций в объекте долевого строительства без согласования с Застройщиком и Управлением архитектуры и градостроительства г. Кирова.

12.5. Право собственности на объект долевого строительства возникает у Долевщика по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Передача объекта долевого строительства в собственность происходит только после полной оплаты согласно разделу 3 настоящего договора. Расходы по

Застройщик _____

Долевщик _____

оформлению и регистрации права собственности на объект долевого строительства несет Долевщик (в том числе по изготовлению технического и кадастрового паспорта (плана) на объект долевого строительства).

12.6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию и получения от Застройщика сообщения (уведомления) о завершении строительства, Долевщик, при условии соблюдения пункта 3 настоящего договора, обязан принять объект долевого строительства.

С момента приемки объекта долевого строительства (или с момента, с которого объект долевого строительства считается принятым) Долевщик получает право владения и пользования принятым объектом долевого строительства, принимает на себя риск случайной гибели и несет бремя содержания объекта долевого строительства, что включает в себя все затраты на энерго- тепло- водоснабжение, иные коммунальные услуги, охрану объекта, оплату земельного налога, которые рассчитываются по показаниям приборов учета, в иных случаях – пропорционально площади приобретенному объекту долевого строительства и доле Долевщика в общей долевой собственности дома.

12.7. Если после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома и получения от Застройщика сообщения (уведомления) о завершении строительства, Долевщик не выполняет условия раздела 3 настоящего договора и по этой причине объект долевого строительства не может быть принят Долевщиком, в этом случае Долевщик несет бремя содержания объекта, что включает в себя все затраты, указанные в п.12.6. настоящего договора.

12.8. Долевщик уведомлен и согласен с тем, что:

12.8.1. С момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома и до момента получения Долевщиком свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства узаконить перепланировку невозможно.

12.8.2. Незаконная перепланировка будет препятствием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

13. Заключительные положения

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве дома, является конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (двух) дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

13.3. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением (если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора) по адресам, указанным в разделе 14 настоящего Договора.

13.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

13.5. Настоящий договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области на основании заявления Долевщика и Застройщика и действует до полного исполнения Сторонами всех взятых на себя обязательств. Стороны самостоятельно несут расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора.

13.6. В дополнение и изменение настоящего договора Стороны вправе заключать дополнительные соглашения, являющиеся его неотъемлемой частью и действующие в совокупности с ним.

13.7. Подписывая настоящий договор, Долевщик дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, указанных в разделе 14 настоящего договора. В связи с этим настоящий договор является письменным согласием Долевщика на обработку персональных данных, указанных в разделе 14 настоящего Договора, Застройщиком.

14. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью фирма «Вэфа»

ИНН 4349005791, КПП 434501001

Юридический адрес: 610015, Кировская область, г. Киров, Нововятский район, ул. Советская, д. 159

Почтовый адрес: 610008, г. Киров, сл. Сошени, ул. Елочная, д. 3,

р/сч 40702810200140000024 в ОАО КБ «Хлынов» г. Киров, к/сч 3010181010000000711, БИК 043304711.

Директор _____ Л.Г. Сандалов

Долевщик:

подпись Ф.И.О. полностью

Застройщик _____

Долевщик _____