

ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_

Город Киров, областной

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «СМУ-5» (ООО «СМУ-5»)**, именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице директора Копанева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), именуемая в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а индивидуально – «Сторона», в соответствии с ФЗ № 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 РФ» заключили настоящий ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

**1. Термины и определения  
Основания заключения Договора**

1.1. **Дом** – многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Киров, ул. Пролетарская, 14 (II этап строительства), строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Здание – кирпичное, 9-секционное, разновысотное (этажностью от 2 до 10 этажей, количество этажей – от 3 до 10).

Общая площадь здания 19 198,3 м<sup>2</sup>, жилая часть – 16299,3 м<sup>2</sup>.

Отделка фасадов - облицовочный кирпич.

Крыша - плоская с тёплым чердаком с фрагментами совмещённой крыши.

Кровля - рулонная с внутренним водостоком.

Перекрытия - сборные железобетонные.

Перегородки - кирпичные; из пенобетонных блоков.

Фундаменты - монолитные железобетонные: ленточные, стаканного типа, плитные.

Стены ниже уровня земли - сборные фундаментные блоки.

Стены выше уровня земли – из полнотелого силикатного кирпича с облицовкой силикатным лицевым модульным кирпичом с расшивкой швов, в качестве эффективного утеплителя приняты плиты из базальтового волокна.

Класс энергоэффективности - нормальный, класс сейсмостойкости – менее 6 баллов.

**Объект долевого строительства** – квартира (жилое помещение), подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящая в его состав. Квартира состоит из \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) комнат (в т.ч. гостиная с кухней-нишей), \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) лоджии, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) балкона, будет находиться на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) секции, условный номер квартиры \_\_\_\_\_, суммарной площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

В суммарную площадь входят следующие площади: общая проектная площадь \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> (площадь гостиной \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, площадь кухни-ниши – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, площадь жилых комнат – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, площадь прихожей – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, площадь коридора – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, площадь хозкомнаты – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, площадь туалета – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, площадь ванной комнаты – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>), площадь лоджий – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> (проектная площадь лоджии, умноженная на коэффициент 0,5). План объекта долевого строительства (Приложение №1) прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства и площадь лоджии, балкона (с коэф.) уточняются после проведения замеров органом (организацией), осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

1.2. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполненной черновой отделкой, которая включает в себя следующие работы: установка стояков канализации, водопровода, горячего водоснабжения, выполнение системы отопления и электропроводки, установка оконных блоков из ПВХ-профиля со стеклопакетом, установка входной двери, штукатурка стен и перегородок, без устройства полов (без стяжки, без линолеума, без укладки лаг и деревянного покрытия), без устройства утепления полов, без гидроизоляции в санузлах, без установки внутренних дверей, без шпаклевки, покраски, оклейки обоями, без сантехнического и электротехнического оборудования, без электроплиты, без счетчиков поквартирного учета горячей и холодной воды, без отделки керамической плиткой. Кроме того, по отдельному договору, Застройщик производит остекление лоджии (балкона) объекта долевого строительства единого вида и цвета для всего Дома.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

- разрешения на строительство № 43-RU43306000-078-2016 от «22» апреля 2016г.;
- проектной декларации, утвержденной приказом директора ООО «СМУ-5» № 04-166/3 от 22.04.2016г., опубликованной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: [www.cmy5kirov.pf](http://www.cmy5kirov.pf);
- оформленном в соответствии с действующим законодательством РФ правом собственности Застройщика на земельный участок (кадастровый номер 43:40:000388:737), предоставленном для строительства Дома.

**2. Предмет Договора**

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) согласно проектно-технической документации Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику обусловленную Договором цену (стоимость) Объекта долевого строительства и принять его.

2.2. Срок окончания строительства Дома – I квартал 2019 г.

2.3. В случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. Данная информация высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу Участника долевого строительства или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

2.4. При наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства уведомления о получении информации и предложения об изменении настоящего Договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, если по истечении 20 (двадцати) календарных дней с момента наступления вышеуказанных ситуаций от Участника долевого строительства не получен письменный ответ, Участник долевого строительства считается надлежащим образом уведомленным. В случае необоснованного отказа от изменений условий настоящего Договора или не получен письменный ответ при надлежащем уведомлении Участник долевого строительства, Застройщик вправе обратиться в суд за изменением условий настоящего Договора.

### 3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора на момент его заключения исчисляется из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) за один квадратный метр суммарной площади Объекта долевого строительства и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) (НДС не облагается: подп. 22-23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ) и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика). Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению. Цена договора является ориентировочной и корректируется в соответствии с пунктом 3.5. Договора.

3.2. Оплата по Договору в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) производится Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора.

3.3. Участник долевого строительства имеет право оплатить цену Договора, указанную в п. 3.1 Договора, раньше установленного срока.

3.4. Способ оплаты по Договору: перечисление Участником долевого строительства денежных средств в валюте Российской Федерации (рубль) на расчетный счет Застройщика.

3.5. Если по результатам технической инвентаризации площадь Объекта долевого строительства оказалась больше площади, указанной в п. 1.1 Договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства по стоимости одного квадратного метра согласно п. 3.1 Договора в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня уведомления Застройщика. Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства оказалась меньше площади, указанной в п. 1.1 Договора, Застройщик обязан в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня получения паспорта Объекта долевого строительства вернуть ему излишне уплаченную сумму за разницу площади из расчета стоимости одного квадратного метра согласно п.3.1. Договора.

Уведомление об изменении цены данного Договора в связи с результатами технической инвентаризации направляется Участнику долевого строительства Застройщиком, при этом применяется порядок, установленный п.2.4. настоящего Договора.

3.6. Стоимость работ по остеклению лоджии (балкона) и материалов для него определяется на момент выполнения работ, не входит в цену настоящего Договора и оплачивается Участником долевого строительства дополнительно в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о стоимости произведенных работ в кассу Застройщика или перечисление Участником долевого строительства денежных средств в валюте Российской Федерации (рубль) на расчетный счет Застройщика

### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить строительно-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию не позднее I квартала 2019 г.

4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

4.1.3. Построить Дом в соответствии с проектно-технической документацией и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

4.1.4. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до передачи ее по Акту приема - передачи.

4.1.5. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома.

4.1.6. Провести техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства.

4.1.7. Исполнение обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве обеспечивается уплатой застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд. В соответствии с ч. 4 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. до государственной регистрации договора застройщиком производится уплата отчисления (взноса) в компенсационный фонд долевого строительства в размере и порядке, предусмотренных ст. 10 Федерального закона от 29.07.2017г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Информация об уплате Застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд подлежит размещению Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>.

4.1.8. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора считается находящимся в залоге в силу закона у участников долевого строительства земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности (кадастр.номер 43:40:000388:737), предоставленный для строительства Дома.

4.1.9. Застройщик вправе в случае неиспользования полностью суммы на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства оставить неиспользованную часть в своем распоряжении как экономию Застройщика (денежная сумма, составляющая разницу между расходами Застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства и суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, выплаченной Участником Застройщику по настоящему Договору) и возврату Участнику не подлежит. При этом вознаграждение Застройщика считается увеличенным на сумму экономии Застройщика.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Производить оплату стоимости Объекта долевого строительства в размере и порядке, установленных в разделе 3 Договора.

4.2.2. Оплатить в размере пропорционально своей доле в площади Дома расходы по технической инвентаризации и постановке на кадастровый учет Дома и Объекта долевого строительства, а также расходы по оформлению и регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.3. Оплатить Застройщику работы по устройству стяжки пола, установке счетчиков поквартирного учета горячей и холодной воды, счетчиков тепловой энергии, включая их стоимость, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о стоимости работ.

4.2.4. После получения уведомления от Застройщика о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства, приступить к принятию его по Акту приема-передачи.

4.2.5. С момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи содержать Объект долевого строительства за свой счет и оплачивать коммунальные услуги.

4.2.6. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства по Договору.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. Без доверенности вести общие дела по предмету Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

4.3.2. Внести в Дом и/или Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Дома в целом и Объекта долевого строительства в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

## **5. Порядок приема - передачи**

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи при условии полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства согласно разделу 3 настоящего Договора.

5.2. Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора в срок не позднее 6 (шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома (допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства).

5.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта долевого строительства, обязан принять Объект долевого строительства в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

5.4. Наличие у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Застройщика передать Объект долевого строительства либо при возврате письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от получения письма либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу в зависимости от того, что наступит раньше свидетельствует о том, что обязанность Застройщика по сообщению Участнику долевого строительства о готовности передать Объект долевого строительства выполнена надлежащим образом.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного п.5.3 данного Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства в случае несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления соответствующего акта и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных действующим законодательством.

## **6. Качество и гарантии**

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и исчисляется с даты Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется с даты Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

6.4. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в п.6.1 данного Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого 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 Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **7. Уступка прав требований**

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством.

7.2. Уступка Участником долевого строительства допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

## **8. Ответственность сторон**

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации.

8.2. Ответственность Застройщика:

8.2.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.3. Ответственность Участника долевого строительства:

8.3.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства 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.

## **9. Расторжение Договора**

9.1. Расторжение настоящего Договора и возврат Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, производится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## **10. Прочие условия**

10.1. При возникновении споров и разногласий Стороны будут стремиться решить их путем переговоров. Все возникшие разногласия решаются в порядке досудебного претензионного урегулирования. Срок рассмотрения претензии - 10 (десять) календарных дней со дня получения. В случае не разрешения споров и разногласий в претензионном порядке, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Кировской области в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10.2. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, указанных в разделе 11 настоящего Договора. В связи с этим настоящий Договор является письменным согласием Участника долевого строительства на обработку персональных данных, указанных в разделе 11 настоящего Договора, Застройщиком.

10.3. Соглашения об изменения и дополнения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью данного Договора и подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

10.4. Расходы по оформлению и регистрации настоящего Договора и регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в том числе расходы по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

10.5. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении адреса регистрации по месту жительства (адреса для отправки корреспонденции) в простой письменной форме в течение 5 (пяти) календарных дней с момента такого изменения.

10.6. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.7. Настоящий Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области .

10.8. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

## 11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

### Застройщик

#### ООО «СМУ-5»

610002, Киров (обл.), ул. Казанская, д. 97 Тел/факс: (8332) 22-64-70, 22-64-71,71-17-61, 71-17-62

E-mail: smu5kirov@yandex.ru ИНН 4345328576 КПП 434501001 ОГРН 1124345009590

Р/с 40702810492000003826 в БАНК ВТБ (ПАО),

к/с 3010181020000000705, БИК 043304705

Директор \_\_\_\_\_/Копанев Ю.А./

м.п.

### Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ года рождения

Место рождения: \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Тел. \_\_\_\_\_

---