

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

г.Киров

« ____ » _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью фирма «Маяковская», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Сергеева Дмитрия Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключил настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 «Застройщик» обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: г.Киров, Первомайский район, ул.К.Маркса, д.18а (секция № 1 в осях II - III и секция № 2 в осях I-II) (далее именуемый – «жилой дом») в I квартале 2019 года** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать «Участникам долевого строительства» объект долевого строительства, указанный в п.2 настоящего договора, а «Участники долевого строительства» обязуются уплатить в установленный срок обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

1.2 Технические характеристики указанного жилого дома: этажность 10, общая площадь многоквартирного дома 10683,26 м², материал наружных стен: кирпич, материал поэтажных перекрытий: ж/б плиты, класс энергоэффективности: нормальный, класс сейсмостойкости – до 6.

1.3 Проектная декларация Застройщика во исполнение требований ФЗ РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» размещена в сети «Интернет» на сайте по адресу: www.mayakovskaya.ru.

2. Объект долевого строительства

2.1 Объектом долевого строительства, подлежащим передаче «Участникам долевого строительства» в **собственность**, является жилое помещение - _____, расположенное на _____ этаже **многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: г.Киров, Первомайский район, ул.К.Маркса, д.18а**, общей площадью по проекту _____ м², в том числе площадь _____ комнат, жилой площадью: _____ м², площадь кухни _____ м², площадь коридора _____ м², площадь раздельного санузла _____ м², и _____ м² и приведенной по проекту площадью лоджии — _____ м² и доля в общем имуществе жилого дома, определяемая пропорционально общей площади квартиры.

2.2 Площадь объекта долевого строительства, подлежащая оплате по настоящему договору, определяется как сумма общей площади квартиры и приведенной по проекту площади лоджий и составляет _____ м².

Приведенная по проекту площадь лоджии определяется как площадь лоджии по проекту, умноженная на понижающий коэффициент 0,5, приведенная по проекту площадь балкона определяется как площадь балкона по проекту, умноженная на понижающий коэффициент 0,3.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1 Цена договора на момент его заключения составляет _____ рублей, исходя из стоимости _____ рублей за 1 м² в чистовой отделке, при условии ее оплаты «Участниками долевого строительства» в полном объеме в срок до _____ года.

3.2. Цена договора, указанная в п.3.1, подлежит изменению после заключения настоящего договора в случае, если «Участники долевого строительства» оплачивают строительство объекта в соответствии с п.5.1 договора путем внесения периодических платежей в течение строительства, и определяется из расчета сметной стоимости строительства 1 м² жилого дома в базовых ценах ТЕР – 2001, установленной на дату заключения первого договора участия в долевом строительстве, умноженной на индекс изменения сметной стоимости, определенный КОГУ «Кировский региональный центр ценообразования в строительстве» на момент внесения денежных средств «Участниками долевого строительства» и обязательных затрат по подготовке строительной площадки, не предусмотренных сметой.

3.3 Стоимость оплаченных в каждом периоде квадратных метров объекта долевого строительства фиксируется и увеличению не подлежит.

3.4 «Участник долевого строительства» компенсирует «Застройщику» затраты по оплате тарифа на подключение жилого дома к системам коммунальной инфраструктуры, утверждаемого в соответствии с ФЗ РФ от 30.12.2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса». Сумма денежных средств, компенсируемых «Участником долевого строительства», устанавливается на основании договора, заключаемого «Застройщиком» и соответствующей организацией коммунального комплекса, а также платежных документов, подтверждающих внесение «Застройщиком» платы за подключение жилого дома к системам коммунальной инфраструктуры.

3.5 По окончании строительства (создания) жилого дома площадь объекта долевого строительства, подлежащая оплате, подлежит уточнению по данным технической инвентаризации и определяется как сумма общей площади квартиры и приведенной по проекту площади лоджий/балконов.

В случае уменьшения площади объекта долевого строительства, подлежащей оплате, денежные средства, излишне уплаченные «Участником долевого строительства», подлежат возврату «Застройщиком» в течение 10 рабочих дней. Сумма возврата определяется из расчета стоимости 1 м² объекта долевого строительства на момент их фактической оплаты «Участником долевого строительства».

В случае увеличения по данным технической инвентаризации площади объекта долевого строительства, подлежащей оплате, «Участник долевого строительства» оплачивает разницу в м² из расчета стоимости 1 м² строительства, установленной в соответствии с п.3.2 договора, на момент их фактической оплаты.

4. Обязательства «Застройщика»

4.1 «Застройщик» обязуется передать «Участнику долевого строительства» объект долевого строительства в срок не позднее **01 июня 2019 года**. Передача объекта долевого строительства может быть осуществлена «Застройщиком» ранее указанного срока, но не ранее получения «Застройщиком» разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

4.2. В случае, если строительство (создание) жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, «Застройщик» за два месяца до истечения указанного срока направляет «Участникам долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

4.3. Передача «Застройщиком» объекта долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту. «Застройщик» заказным письмом с уведомлением о вручении извещает «Участника долевого строительства» о завершении строительства жилого дома и готовности объекта долевого строительства к передаче. В случае уклонения или отказа «Участника долевого строительства» от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п.4.1 договора срок, «Застройщик» по истечении 2 месяцев со дня, предусмотренного для передачи объекта долевого строительства, составляет односторонний акт о передаче объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства». При этом риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства считается перешедшим к «Участнику долевого строительства» с момента составления одностороннего акта.

4.4. «Застройщик» обязан передать объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать проектно-технической документации, прошедшей экспертизу в установленном законодательством порядке, и условиям настоящего договора.

В случае несоответствия объекта долевого строительства условиям договора и проектной документации сторонами до подписания передаточного акта составляется акт, в котором указывается, в чем заключается несоответствие объекта долевого строительства. Недостатки объекта долевого строительства, допущенные по вине «Застройщика», исправляются им в разумный срок со дня составления акта за свой счет.

4.5. «Застройщик» обязан направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы «Застройщика», необходимые для оформления права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

4.6 Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5. Обязательства «Участников долевого строительства»

5.1 «Участники долевого строительства» оплачивают строительство объекта, указанного в п.2, в следующие сроки

(окончательный срок расчетов по договору до 01.12.2018 года)

В случае нарушения сроков внесения установленного платежа «Участник долевого строительства» в соответствии с п.6 ст.5 ФЗ РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при внесении следующего платежа в первую очередь 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.

5.2 «Участник долевого строительства» обязан в течение 7 дней с момента получения извещения «Застройщика» о готовности объекта долевого строительства приступить к принятию его по передаточному акту, а именно совершить следующие действия: осмотреть объект долевого строительства и подписать передаточный акт с Застройщиком.

5.3. «Участник долевого строительства» вправе отказаться от выполнения «Застройщиком» некоторых отделочных работ, предусмотренных проектной документацией, стоимость которых определяется по окончанию строительства жилого дома и вычитается из общей стоимости объекта долевого строительства на основании дополнительного соглашения сторон в размере, эквивалентном соответствующему количеству квадратных метров объекта долевого строительства. Дополнительное соглашение является неотъемлемым приложением к настоящему договору. Указанные отделочные работы должны быть произведены в соответствии с требованиями законодательства и проектной документацией в сроки, дополнительно оговоренные сторонами. В случае отказа от отделочных работ и материалов, предусмотренных проектной документацией, которые выполняют защитные функции по отношению к подготовительным работам, «Участники долевого строительства», обязуется выполнить указанные работы в течение 3 месяцев с момента подписания акта приема – передачи помещения. В противном случае «Застройщик» снимает с себя ответственность за качество выполненных подготовительных работ и недостатки (дефекты), возникшие вследствие нарушения «Участником долевого строительства» технологии строительства, инструкции по эксплуатации, требований технических и градостроительных регламентов.

5.4 Перепланировка объекта долевого строительства по инициативе «Участника долевого строительства», изменение его конструктивных элементов и качественных характеристик по сравнению с проектной документацией без согласования с «Застройщиком» и заключения проектной организации **не допускается.**

5.5 В случае нарушения требований п.5.3 и п.5.4 настоящего договора «Участники долевого строительства» возмещают «Застройщику» в полном объеме причиненные убытки, в том числе убытки, причиненные «Застройщиком» третьим лицам по вине «Участника долевого строительства».

5.6 В случае внесения «Застройщиком» изменений в проектную документацию по инициативе «Участников долевого строительства» при дальнейшем расторжении договора участия в долевом строительстве «Участники долевого строительства» обязуются возместить «Застройщику» затраты по приведению Объекта долевого строительства в проектное решение, а стоимость произведенных «Участником долевого строительства» неотделимых улучшений в Объекте долевого строительства возмещению «Застройщиком» не подлежит.

5.7 «Участники долевого строительства» несут расходы по оплате коммунальных услуг, содержанию общего имущества в жилом доме и прочие расходы с момента ввода жилого дома в эксплуатацию.

5.8 «Участники долевого строительства» обязаны самостоятельно осуществить все необходимые действия по государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства и нести необходимые для этого расходы, в том числе расходы по технической инвентаризации объекта долевого строительства, постановке его на кадастровый учет, а также расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности.

5.9 Обязательства «Участников долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6. Гарантии качества объекта долевого строительства.

6.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

6.2 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта в целом по жилому дому.

6.3 «Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований

технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. Условия и порядок расторжения договора.

7.1. **«Участники долевого строительства» вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в следующих случаях:**

- 1) неисполнение **«Застройщиком»** обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на 2 месяца;
- 2) неисполнение **«Застройщиком»** в разумный срок обязательств по устранению выявленных недостатков объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом случаях.

В этом случае **«Застройщик»** в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора возвращает **«Участнику долевого строительства»** денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств в счет уплаты цены договора до дня их возврата. Если **«Участником долевого строительства»** является гражданин, указанные проценты уплачиваются **«Застройщиком»** в двойном размере.

7.2. По требованию **«Участника долевого строительства»** договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося жилого дома, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства в размере не более 5 процентов;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав жилого дома;
- 4) в иных установленных федеральным законом случаях.

В этом случае **«Застройщик»** в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора возвращает **«Участнику долевого строительства»** денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Если **«Участником долевого строительства»** является гражданин, указанные проценты уплачиваются **«Застройщиком»** в двойном размере.

7.3 **«Застройщик»** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

- 1) просрочки **«Участником долевого строительства»** внесения платежа в течение более двух месяцев, если договором предусмотрено единовременное внесение платежа;
- 2) систематического нарушения **«Участником долевого строительства»** сроков внесения периодических платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или в случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

В этом случае договор расторгается по истечении 30 дней со дня направления **«Участнику долевого строительства»** заказным письмом с уведомлением о вручении предупреждения о необходимости погашения задолженности по внесению платежей. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования 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 застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

7.4 Договор может быть расторгнут по соглашению сторон при наличии объективных причин, не позволяющих «Участнику долевого строительства» в полном объеме выполнить обязательства по договору. В этом случае в течение 10 дней с момента расторжения договора «Участнику долевого строительства» возвращаются денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

7.5 В случае, если «Застройщик» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным федеральным законом требованиям к застройщику, «Участник долевого строительства» не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8. Ответственность сторон.

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

8.2 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору, уплачивает другой стороне предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором неустойку и возмещает в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9. Обеспечение исполнения обязательств.

9.1 В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве у «Участников долевого строительства» (залогодержателей) считается находящимся в залоге принадлежащий «Застройщику» на праве собственности земельный участок и строящийся на указанном земельном участке жилой дом (кадастровый номер земельного участка 43:40:000224:16 площадью 5 552 м²).

9.2 Исполнение обязательств «Застройщика» по передаче жилого помещения «Участникам долевого строительства» по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика путем заключения договора страхования гражданской ответственности.

В отношении многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: г. Киров, Первомайский район, ул. Карла Маркса, д.18А (секция № 1 в осях II - III и секция № 2 в осях I - II) в г. Кирове заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве _____

9.3 «Участники долевого строительства» ознакомлены с условиями страхования гражданской ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по настоящему договору участия в долевом строительстве.

9.4 В целях заключения договоров страхования гражданской ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве (полисов страхования) и на основании ч.3 ст.6 ФЗ РФ от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» в рамках настоящего договора, «Застройщик» с согласия «Участника долевого строительства», поручает «Страховщику» проводить обработку персональных данных «Участников долевого строительства», являющихся выгодоприобретателями по договору страхования, в следующем объеме: Фамилия, Имя, Отчество, год, месяц, дата и место рождения, гражданство, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан паспорт), адрес места регистрации, номер телефона

10. Уступка прав требований по договору.

10.1 «Участник долевого строительства» вправе уступить права по настоящему договору новому «Участнику долевого строительства» только при условии полной оплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Перевод долга по оплате цены договора на другое лицо сторонами предусматривается с согласия «Застройщика».

10.2 Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта. Об уступке прав по настоящему договору «Участник долевого строительства» обязан в письменной форме уведомить

«Застройщика» в пятидневный срок с момента государственной регистрации уступки прав по настоящему договору.

10.3 Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

11. Заключительные положения.

11.1 Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и подлежит государственной регистрации, вступает в силу со дня его государственной регистрации и действует до исполнения сторонами своих обязательств.

11.2 Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны только в письменном виде после подписания обеими сторонами и их государственной регистрации.

11.3 Условия настоящего договора, в том числе цена договора, могут быть изменены по причинам, не зависящим от воли сторон, в случае изменения нормативно – правовых актов, регламентирующих отношения в сфере долевого участия в строительстве.

11.4 Расходы по оформлению и регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

11.5 Все вопросы, не предусмотренные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

11.6 План объекта долевого строительства является неотъемлемым приложением к настоящему договору.

11.7 Подписанием настоящего договора «Участники долевого строительства» подтверждают, что ознакомлены с проектной декларацией «Застройщика» на указанный Объект строительства, размещенной на сайте ООО фирма «Маяковская» www.mayakovskaya.ru

12. Юридические адреса и реквизиты сторон.

«ЗАСТРОЙЩИК»

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА»

ООО фирма «Маяковская»

610017, г.Киров, ул.М.Гвардия 84/1

р/с 40702810300000001157

в АО КБ "Хлынов"

БИК 043304711

к/с 30101810100000000711

ИНН 4346041022

ОКПО 46076830

Генеральный директор

ООО фирма

«Маяковская»

