

**ДОГОВОР №**  
**о долевом участии в строительстве жилья**

г. Киров

«\_» \_\_\_\_\_ 2019г.

**Общество с ограниченной ответственностью “КВАРТАЛ”**, являющееся застройщиком на строительстве объекта многоквартирного жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице *директора Кочурова Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава*, с одной стороны, и участник долевого строительства \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Долевщик**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Предметом настоящего договора является долевое участие Долевщика в строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_, называемого далее “Дом”, и получение Долевщиком после ввода Дома оплаченных им \_\_\_\_\_ **квартиры № \_\_\_\_\_ (номер строительный), на \_\_\_\_\_ этаже**, общей площадью согласно проектной документации \_\_\_\_\_ **кв.м. (с учётом приведённой площади лоджии – \_\_\_\_\_ кв.м.)**, площадь комнат согласно проектной документации: комната № 1 – \_\_\_\_\_ кв.м., комната №2 – \_\_\_\_\_ кв.м., вспомогательные помещения: \_\_\_\_\_ (передняя, ванная, санузел, кухня, кладовка и т.д.) назначение жилое, согласно описанию квартир и их размещению на поэтажном плане многоквартирного дома (приложение № 1 к настоящему договору), при условии исполнения своих обязательств по данному договору.

Многоквартирный жилой дом \_\_\_\_\_ .Количество этажей- \_\_\_\_\_ ,жилых этажей- \_\_\_\_\_ . Количество секций - \_\_\_\_\_ . Общая площадь многоквартирного дома \_\_\_\_\_ кв.м. Фундаменты здания - \_\_\_\_\_ , стены подвала - \_\_\_\_\_ . Наружные стены - \_\_\_\_\_ . Конструктивная схема \_\_\_\_\_ . Кровля - \_\_\_\_\_ . Класс энергоэффективности здания- \_\_\_\_\_ . Сейсмостойкость \_\_\_\_\_ баллов.

1.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, при этом расходы по государственной регистрации Договора несёт Долевщик.

1.3. **Срок ввода Дома в эксплуатацию не позднее \_\_\_\_\_**. Застройщик имеет право досрочно ввести Дом в эксплуатацию, уведомив об этом Долевщика. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Долевщику по Акту приема-передачи в течение 150 (ста пятидесяти) дней после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.4. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный п.1.3. Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Долевщику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи квартиры № \_\_\_\_ . Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщика квартиры Долевщику оформляется дополнительным соглашением.

1.5. Гарантийный срок на объект долевого строительства квартиры № \_\_\_\_ составляет 5 (пять) лет, на технологическое и инженерное оборудование 3 (три) года.

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.

1.6. Проектная декларация размещена на сайте [www.skkvartal.ru](http://www.skkvartal.ru).

1.7. Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:

**- обеспечение исполнения обязательств залогом.**

В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

**2. Обязательства сторон**

2.1. **Долевщик** по настоящему договору **ОБЯЗУЕТСЯ**:

2.1.1. Своим вкладом по настоящему договору, в размере, указанном в п.4.3 данного договора, профинансировать затраты по строительству квартиры № \_\_\_\_\_ в доме от отвода участка до сдачи Дома в эксплуатацию, включая и все затраты, связанные с данным строительством, согласно проектной декларации;

2.1.2. Кроме того, дополнительно к вкладу по п.4.3 обязуется оплатить следующие расходы:

а) по технической инвентаризации и постановке на кадастровый учет объекта долевого строительства – квартиры № \_\_\_\_\_ .;

б) по оформлению и регистрации своих прав собственности на оплачиваемую долевым вкладом квартиры № \_\_\_\_ .

2.1.3. Обеспечить внесение вклада в строительство Дома на условиях настоящего договора.

2.1.4. После получения сообщения от Застройщика, указанного в п. 2.2.4. настоящего договора, приступить к приемке квартиры по Акту приёма-передачи в течение 7 рабочих дней с даты получения такого сообщения или в иной срок по соглашению с Застройщиком и нести риск её сохранности, а также все затраты по содержанию данной квартиры № \_\_\_\_ (коммунальные расходы) с момента подписания данного Акта.

2.1.5. Совершить необходимые практические и юридические действия по оформлению и государственной регистрации своего права собственности на квартиру № \_\_ в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

2.1.6. В случае уклонения, либо необоснованного отказа Долевщика от подписания Акта приема-передачи квартиры № \_\_ от Застройщика, на Долевщика после истечения срока, предусмотренного п. 1.3 настоящего договора для передачи квартиры, и составления Застройщиком одностороннего акта о передаче квартиры, возлагается риск её сохранности, кроме этого, Долевщик обязан возместить Застройщику затраты по содержанию квартиры № (коммунальные расходы), исчисленные с того же момента.

2.2. **Застройщик** по настоящему договору **ОБЯЗУЕТСЯ**:

2.2.1. На время строительства Дома исполнять функции застройщика и осуществить строительство Дома в срок указанный в п.1.3.;

**2.2.2. Осуществить перечисление денежных средств в размере 1,2% от стоимости Квартир на номинальный счет Компенсационного фонда (ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ИНН 7704446429 КПП 770401001) не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора.**

2.2.3. Зарегистрировать совместно с Долевщиком настоящий Договор в установленном законом порядке, с предоставлением всех необходимых для этого документов;

2.2.4. В течение 150 (ста пятидесяти) дней после сдачи Дома в эксплуатацию и окончания расчетов по данному договору, передать квартиру № \_\_ Долевщику в порядке, установленном настоящим договором.

2.2.5. В течение установленных п. 1.3. и п. 2.2.3. настоящего Договора сроков Застройщик направляет Долевщику по указанному в договоре адресу сообщение о завершении строительства Дома, готовности объекта долевого строительства к передаче и необходимости подписания Долевщиком Акта приема-передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

2.3. В обязанности Застройщика по настоящему договору входит организация работ по технической инвентаризации и постановке на кадастровый учет объекта долевого строительства.

2.4. При подписании настоящего договора передать Долевщику инструкцию по эксплуатации жилых зданий.

2.5. По окончании строительства Дома и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию направить такую информацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

### **3. Права участников**

3.1. По окончании строительства Дома Долевщик имеет право на получение оплаченной им доли – \_\_\_\_\_ **квартиры № \_\_** (при полном расчете по настоящему договору).

3.2. Просрочка платежа, предусмотренного п. 4.3. договора, на срок более двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

3.3. В случае уклонения Долевщика от принятия квартиры № \_\_ (неявка для приёмки квартиры в течение срока, установленного п. 2.1.4. настоящего договора, а также неполучении им сообщения, указанного в п. 2.2.4. настоящего договора), Застройщик имеет право составить односторонний акт о передаче квартиры Долевщику и направить его Долевщику по указанному им адресу, при этом с момента составления данного акта все возможные риски по квартире (повреждение или утрата ее отдельных частей, которые должен выполнить Застройщик и которые указаны в пункте 6.1. договора) возлагаются на Долевщика.

3.4. Долевщик может уступить свои права требования по данному договору иному лицу с момента его государственной регистрации и исполнения обязательств по оплате долевого участия, предусмотренных п. 4.3. настоящего договора, или одновременно с переводом долга на нового Долевщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Перевод долга на нового Долевщика допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка прав допускается до момента подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства, с обязательным письменным уведомлением об этом Застройщика.

### **4. Размер долевого участия и порядок внесения взносов**

4.1. **Долевщик** принимает доленое участие в строительстве Дома в размере \_\_\_\_\_ **квартиры № \_\_**. (согласно п.1.1., в состоянии без выполнения в ней работ по чистовой отделке в составе согласно п.6.1 настоящего договора).

4.2. Фактическая площадь Квартиры (с учетом приведенной площади лоджии/балкона) уточняется по результатам обмера органом технической инвентаризации. В случае увеличения либо уменьшения площади квартиры, указанной в п.1.1. Договора, более чем на 1 (один) кв.м., сторонами производится перерасчет общей стоимости квартиры, указанной в п.4.3. Договора, соответственно в большую или меньшую сторону, до момента передачи квартиры Долевщику с оформлением дополнительного соглашения между сторонами. В случае уклонения Долевщика или Застройщика от подписания такого дополнительного соглашения, указанный спор подлежит рассмотрению в суде.

Дополнительное соглашение между сторонами оформляется в случае изменения общей площади квартиры в большую или меньшую сторону более чем на 1 кв.м. по сравнению с проектом на основании технического паспорта. При этом перерасчет производится за все недостающие или излишние квадратные метры от указанных в пункте 1.1. Договора и техническом паспорте на квартиру по цене за 1 кв.м. на момент заключения договора.

4.3. Стоимость участия в долеом строительстве по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**, оплата производится в течении 5 дней, после регистрации данного договора.

4.4. Цена квартиры, указанная в п.4.3. Договора, при соблюдении сроков расчетов и при условии, если площадь квартиры, указанная в пункте 1.1. договора не уменьшилась, либо не увеличилась более чем на 1 кв.м. в соответствии с кадастровым паспортом, выданным уполномоченным органом на квартиру является фиксированной, изменению не подлежит и не зависит от сложившейся стоимости строительства Дома к моменту его ввода в эксплуатацию.

В случае, если Долевщиком допущена просрочка внесения платежа в течение более чем на 2 месяца и цена 1 кв.м. объекта долевого строительства увеличилась, стороны заключают дополнительное соглашение об изменении цены договора.

В случае отказа какой-либо из сторон от заключения такого дополнительного соглашения, Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения договора, в соответствии с ч. 4 ст. 5 ФЗ № 214-ФЗ.

4.5. Цена долевого участия по п.4.3. Договора не учитывает расходы, указанные в п.2.1.2 настоящего договора, которые должны быть оплачены Долевщиком по факту в размере пропорционально доле Долевщика (**квартиры №** ) в площади Дома в срок в течение 10 дней с момента выставления требования Застройщика по оплате.

4.6. В случае образования у Застройщика экономии, полученной от участника долевого строительства, денежных средств она остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

**4.7. Иные платежи, не предусмотренные настоящим Договором, в том числе в процессе выбора объекта долевого строительства и сопровождения сделки по государственной регистрации права, с Долевщика не взимаются.**

## **5. Оформление собственности**

5.1. После сдачи Дома в эксплуатацию, окончания расчетов по данному договору и подписания между сторонами Акта приёма-передачи, Долевщик обязуется самостоятельно зарегистрировать право собственности на квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Основаниями для государственной регистрации права собственности за Долевщиком будут являться разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и Акт приема-передачи объекта долевого строительства.

5.3. У Долевщика при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## **6. Особые условия**

6.1. Настоящим договором предусматривается степень готовности квартир в Доме к моменту сдачи Дома без выполнения работ: по устройству встроенной мебели, наклейке обоев, отделке потолков и стен, без выполнения полов, без внутриквартирных дверей, без установки кухонной плиты, кухонной стальной мойки, санфаянса и ванны в санузле, без терморегуляторов системы отопления, без горизонтальной трубной разводки, без выполнения откосов оконных блоков. Установлены счётчики на холодную и горячую воду, магистральные стояки холодного и горячего водоснабжения, канализации, системы отопления с конвекторами «Аккорд», установлена наружная входная дверь в квартиру, выполнена выравнивающая стяжка полов.

6.2. До подписания Акта приема-передачи в порядке п. 2.1.4. настоящего Договора, Долевщик не имеет права пользования квартирой и права ведения в ней каких-либо работ.

6.3. Подписанием настоящего договора Долевщик подтверждает, что с инструкцией по эксплуатации жилых зданий ознакомлен, экземпляр инструкции получил.

6.4. Рассмотрение претензий по качеству выполнения строительно-монтажных работ на объекте долевого строительства осуществляется Застройщиком по адресу: Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 186А.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. Ответственность каждой из сторон за неисполнение своих обязательств по настоящему договору определяется и наступает в порядке и в размере согласно действующему законодательству.

7.2. Долевщик имеет право отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора согласно ст.9. ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, при этом, Застройщик обязан вернуть денежные средства Долевщика, уплаченные в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Долевщиком. Если Долевщиком является гражданин, указанные проценты уплачиваются в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Долевщиком денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Долевщику. Застройщик возвращает денежные средства и проценты на них в срок в течение 20 рабочих дней с момента расторжения Договора.

В иных случаях односторонний отказ от исполнения Договор Долевщиком не допускается.

7.3. В случае нарушения установленных договором сроков внесения платежей Долевщик обязан уплатить 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, а также возместить Застройщику все убытки сверх неустойки.

## **8. Срок действия договора**

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации данного договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и действует до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по нему.

8.2. Настоящий договор может быть изменен по взаимному соглашению сторон. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии письменного оформления соответствующих двусторонних документов с последующей их регистрацией.

8.3. В случае расторжения настоящего договора по взаимному согласию сторон или по п.3.2. Договора, Застройщик возвращает денежные средства, фактически уплаченные Долевщиком, без индексации, без процентов

за пользование данными денежными средствами, и в срок в течение 5 дней после получения денежных средств от реализации квартир № \_\_\_\_\_, указанных в п.1.1. третьему лицу.

#### **9. Условия о персональных данных.**

Заключая настоящий договор, Долевщик в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает свое согласие на обработку своих персональных данных и предоставление их третьим лицам исключительно в целях заключения и исполнения настоящего договора.

#### **Адреса и реквизиты**

**«Застройщик»: ООО «КВАРТАЛ»**

610007, г. Киров, ул. Современная,5, пом.1001

ИНН 4312141572, расч.счет 40702810227000008114 в ПАО Сбербанк г. Кирова,

открыт в Кировском отделении № 8612 ПАО Сбербанк, БИК 043304609

**«Долевщик»:** , смотри преамбулу договора

**Договор подписали:**

«Застройщик»  
ООО «КВАРТАЛ»:

«Долевщик»

\_\_\_\_\_/ А.С. Кочуров/

\_\_\_\_\_/ /

План объекта долевого строительства кв. № \_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_

**«Застройщик»**  
Директор ООО «КВАРТАЛ»:

\_\_\_\_\_/Кочуров А.С./

**«Долевщик»**

\_\_\_\_\_/ /