

ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

г. Киров

" ____ " _____ 2019

г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОКС завода ОЦМ», именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице Шибанова Владимира Александровича, действующий на основании Доверенности 43 А А 1192094 от 11.09.2018 года, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем "**Участник**", с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту **Договор**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и, привлекая других лиц от своего имени по поручению и за счет Участника, построить (создать) согласно проектно-технической документации **многоквартирный жилой дом по адресу: город Киров, Первомайский район, ул. Водопроводная, дом 19** (далее - Дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома в установленные Договором сроки передать Участнику Объект долевого строительства во владение и пользование, а после полной оплаты – в собственность. Участник со своей стороны обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства во владение и пользование при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома, а после полной оплаты в собственность.
- 1.2. Разрешение на строительство Дома Застройщику выдано Администрацией муниципального образования «Город Киров» 08 февраля 2016 г. за №43-RU43306000-027-2016. Строительство Дома ведется на земельном участке с кадастровым номером **43:40:000327:64**, который принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, а также регистрационной записью № 43:40:000327:64-43/001/2017-1 от 02.11.2017 г.
- 1.3. Объектом, подлежащим передаче Участнику долевого строительства, является:

1.3.1. Описание Объекта долевого строительства:

Земельный участок (кадастровый №)	43:40:000327:64
Объект недвижимости, вид	Многоквартирный жилой дом по адресу: город Киров, Первомайский район, ул. Водопроводная, дом 19
Назначение объекта	Жилой дом
Количество этажей	5
Этажность	4
Общая площадь (площадь) объекта (здания)	830,24 кв.м.
Материал: Стен наружных/Поэтажных перекрытий	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич) / Сборные железобетонные
Класс: Энергоэффективности/Сейсмостойкости	Класс «С» / 6 Класс сейсмостойкости
Объект долевого строительства (ОДС)/Назначение	Квартира/жилое помещение
№ строительный	
Этаж	
Оси	
Количество комнат	
Комната	
Комната (гостиная)	
Площадь жилая	
Кухня	
Коридор	
Санузел	
Ванная	
Балкон 1	
Балкон 2	
Общая площадь (площадь) ОДС, кв.м.	
Приведенная площадь ОДС, кв. м.	

В общую приведенную площадь квартиры входит общая площадь жилого помещения и площади балконов (сумма проектных площадей балконов, умноженная на коэффициент 0,3), площади лоджий (сумма проектных площадей лоджий, умноженная на коэффициент 0,5);

1.3.2. **доля в праве общей собственности на общее имущество:**

- в Доме внутренние инженерные коммуникации; помещения общего пользования, в том числе входные группы, лестничные площадки, лестничные марши, лифты, лифтовые шахты, верхний технический этаж (чердак) и подвал;
- участки инженерных сетей от Дома до магистральных сетей города Кирова;
- земельный участок и элементы благоустройства: площадки детская, хозяйственная и для отдыха взрослых на придомовой территории, зеленые насаждения.

- 1.4. Проектная декларация размещена на сайте: www.nauk дом.рф. Участник считается уведомленным должным образом о всех изменениях, вносимых в проектную декларацию, с момента их размещения на сайте Застройщика.
- 1.5. Застройщик осуществляет обеспечение исполнения своих обязательств по настоящему Договору путем отчисления взноса в компенсационный фонд в размере 1,2 % от цены Договора, установленной п. 2.1. настоящего Договора. Обязательства застройщика по договору долевого участия в строительстве обеспечиваются залогом, согласно п.1 ст.13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.
- 1.6. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта на дату заключения настоящего Договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

- 2.1. **Цена Договора составляет _____ рублей**, что соответствует оплате _____ кв.м. общей приведенной площади Квартиры по цене _____ руб. за 1 квадратный метр.
- 2.2. Цена, определенная п.2.1 Договора, включает возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта и оплату услуг Застройщика. Стоимость услуг Застройщика определяется как 25% от цены договора.
- 2.3. В случае, если фактические затраты на строительство (создание) Объекта Застройщиком окажутся меньше суммы денежных средств, полученных от Участника, экономия денежных средств остается в распоряжении Застройщика.
- 2.4. Стороны производят перерасчет цены Договора при расхождении общей приведенной площади Квартиры, определенной п.1.3.1 настоящего договора, с общей площадью Квартиры, определенной по результатам технической инвентаризации с учетом площадей балконов и лоджий, принимаемых в расчете с коэффициентом 0,3 и 0,5 соответственно, по цене квадратного метра, предусмотренной п. 2.1. настоящего Договора.
- 2.5. Работы по устройству полов, Участниками оплачивается дополнительно (возмещение затрат Застройщика) не позднее даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Указанные в настоящем пункте договора работы производятся Застройщиком, либо с привлечением Застройщиком специализированной подрядной организации. Цена договора, указанная в п.2.1 договора, подлежит увеличению на указанную сумму затрат Застройщика.
- 2.6. Участник производит оплату цены договора, предусмотренную п. 2.1., после государственной регистрации настоящего договора, но **не позднее получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию**. Возможен расчет по настоящему Договору путем зачета встречных однородных требований, при этом датой оплаты по Договору считается дата подписания Застройщиком и Участником Соглашения о прекращении взаимных обязательств зачетом встречных однородных требований.
- 2.7. Датой оплаты по Договору признается дата выдачи приходного ордера (иного документа), подтверждающего внесение денежных средств в кассу Застройщика или дата поступления денежных средств на его расчетный счет.
- 2.8. Поступающие денежные средства от Участника направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного им, в следующей очередности:
 - I – на уплату штрафных санкций по договору,
 - II – на уплату цены договора (п.2.1 Договора).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. **Застройщик принимает на себя следующие обязательства:**
 - 3.1.1. За счет собственных средств, средств участников долевого строительства и других привлеченных средств обеспечить возведение Дома, в соответствии с проектной документацией и в установленные сроки;
 - 3.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника, в соответствии со ст.18. ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 №214-ФЗ
 - 3.1.3. В течение 2-х рабочих дней с момента подписания отдать настоящий Договор на регистрацию в Управление Федеральной службы по государственной регистрации и картографии по Кировской области, с предоставлением всех необходимых для этого документов;
 - 3.1.4. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства, представлять интересы Участника, вытекающие из настоящего Договора, перед подрядчиками и соответствующими государственными органами;
 - 3.1.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными, поручение выполненным, услуга оказанной с момента подписания сторонами Договора передачи в собственность и акта приема-передачи оказанных услуг.
- 3.2. **Участник обязуется:**
 - 3.2.1. Направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Квартиры в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;
 - 3.2.2. В течение 2-х рабочих дней с момента подписания отдать настоящий Договор на регистрацию в Управление Федеральной службы по государственной регистрации и картографии по Кировской области, с предоставлением всех необходимых для этого документов;

- 3.2.3 Приступить к принятию Объекта долевого строительства под отделку в течение 14 календарных дней с момента получения от Застройщика сообщения (уведомления) о завершении строительства Дома. Факт принятия объекта долевого строительства фиксируется Актом приема-передачи объекта под отделку;
- 3.2.4 Дополнительно к цене, указанной в п.2.1 Договора, обязуется оплатить фактические затраты Застройщика на постановку на кадастровый учет всего Дома и квартиры Участника. Возмещение затрат, определенных настоящим пунктом, Участник производит в течение 20 календарных дней с даты постановки на кадастровый учет Квартиры.
- 3.2.5 Участник обязан в десятидневный срок уведомить Застройщика о смене паспортных данных, адреса постоянного проживания, адреса для переписки и номера телефона. Весь обмен информацией с Участником ведется по указанному им в Договоре адресу для переписки и контактному телефону. В случае не извещения Участником в письменной форме о смене адреса места проживания адреса для переписки и номера телефона, Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства при направлении корреспонденции по реквизитам, указанным в Договоре.
- 3.3. Бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе коммунальные платежи, с момента передачи Квартиры по Акту приема-передачи квартиры под отделку до регистрации права собственности и далее несет Участник.
- 3.4. Участник вправе в любое время с согласия Застройщика переуступить свои права и передать обязанности по настоящему Договору другому лицу в соответствии со ст.11 ФЗ-№214 от 30.12.2004 г.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

- 4.1. **Срок окончания строительства Дома (получения разрешения на ввод в эксплуатацию) – 4-й квартал 2019 г.** (исчисляется в кварталах). Допускается досрочное окончание строительства Дома. Просрочка окончания строительства на 1 квартал считается надлежащим исполнением условий договора и не влечет за собой начисление штрафных санкций.
- 4.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику по Договору о передаче объекта долевого строительства в собственность не позднее шести месяцев с момента получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, при условии оплаты цены договора, согласно раздела 2 настоящего договора в полном объеме.
- 4.3. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Участнику высылается по почте либо вручается лично уведомление о готовности Застройщика передать Квартиру. Участник, получивший такое уведомление, обязан приступить к принятию Квартиры в течении 14 календарных дней с даты получения такого уведомления. В случае не исполнения Участником требования о принятии Квартиры, Застройщик вправе составить акт об односторонней передаче Объекта.

5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК.

- 5.1. Застройщик обязуется передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует проектно-технической документации и отвечает условиям Договора.
- 5.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, устанавливается 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 5.3. 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 самим Участником или с привлечением третьих лиц.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

- 6.1. Стороны в праве по своему соглашению расторгнуть договор.
- 6.2. В случае расторжения Договора по инициативе Участника производится возврат фактически уплаченных Участником денежных средств в счет цены договора в срок 90 рабочих дней за вычетом суммы штрафа в размере 5% от цены договора, суммы затрат Застройщика на регистрацию Договора долевого участия.
- 6.3. Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством при нарушении Участником условий по оплате цены договора.
- 6.4. В случае расторжения Договора после передачи Объекта Участнику, последний не позднее 30 календарных дней с даты расторжения Договора, обязан освободить занимаемую Квартиру и передать Объект со всеми неотделимыми улучшениями по подписываемому сторонами передаточному акту. В случае несвоевременного освобождения Квартиры, передачи Объекта или отказа от совершения указанных действий, Участник оплачивает неустойку в размере 1000 рублей за каждый день просрочки исполнения указанного обязательства начиная с 31 календарного дня с даты расторжения договора до момента возвращения Объекта Застройщику.
- 6.5. В передаточном акте указывается состояние Квартиры на момент передачи, неотделимые и иные улучшения, произведенные Участником, которые передаются Застройщику безвозмездно. В случае, если в Квартире осталось имущество, принадлежащее Участнику, Застройщик составляет об этом акт и передает его на хранение, оплата услуг по хранению имущества возлагается на Участника и устанавливается в размере 1000 руб. в сутки.

7. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА).

- 7.1 Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если оно возникло в связи с чрезвычайными и неотвратимыми обстоятельствами, о которых стороны не знали и (или) не должны были знать при заключении соглашения. К указанным обстоятельствам стороны договорились безоговорочно относить стихийные бедствия, введение чрезвычайного или военного положения, массовые эпидемии, дефолт, акты или действия государственных органов или любые другие обстоятельства, находящиеся вне контроля сторон. При этом срок исполнения обязательств по соглашению отодвигается на время действия таких обстоятельств и их последствий.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

- 8.1 Квартира передается по Договору с выполненной черновой отделкой:

внутренняя отделка: окна – пластиковые со стеклопакетами, стены – штукатурятся без чистовой отделки; потолки - заделка рустов; двери входные в квартиру согласно проекта, двери межкомнатные и в санузле – не устанавливаются и не приобретаются; откосы внутриквартирных дверей не штукатурятся; подготовка под полы по всей квартире производится согласно проекта; малярные и плиточные работы, оклейка обоями - не производятся;

сантехнические работы: отопление – в полном объеме; водопровод холодной и горячей воды - монтаж стояков без устройства внутренней разводки, счетчики учета воды и фильтры грубой очистки – устанавливаются; канализация – монтаж стояков без внутриквартирной разводки; сантехническое оборудование – мойка, ванна, унитаз, умывальник – не устанавливаются и не приобретаются;

электромонтажные работы – электросиловая разводка в полном объеме с установкой арматуры, без установки и приобретения электроплит;

телефонизация, телевидение – в пределах поэтажных шкафов с установкой разветвительных коробок и трубной разводки до квартиры;

пожарная сигнализация – монтаж извещателей пожарных дымовых.

Все работы выполняются согласно СП, СНиП, СанПин, действующими на момент получения разрешения на строительство. При изменении в течение срока действия Договора установленных СНиПов и (или) условий приемки Дома органами местного самоуправления, условия отделки могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке.

- 8.2. Все виды отделочных, электромонтажных, сантехнических и других работ (в объеме проекта), кроме перечисленных в п.8.1. Договора, не входят в цену Договора и выполняются Участником своими силами и за свой счет.
- 8.3. Неотделимые улучшения Квартиры производятся Участником за его счет и только с разрешения Застройщика. Стоимость улучшений в случае расторжения Договора по любому основанию Участнику не возмещается.
- 8.4. Участнику запрещается производить конструктивные изменения строительной части и инженерных коммуникаций в квартире без согласования с Застройщиком, проектной организацией и Управлением архитектуры и градостроительства города Кирова. Заявления о перепланировке принимаются Застройщиком в том случае, если кладочные работы на предыдущих двух этажах до Квартиры Участника не выполнены.
- 8.5. Участник уведомлен, что с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и до момента получения Участником права собственности на Квартиру узаконить перепланировку невозможно. Незаконная перепланировка будет препятствовать регистрации права собственности Участника на Квартиру.
- 8.6. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи под отделку, Участник получает право владения и пользования Объектом, принимает на себя риск случайной гибели и несёт бремя его содержания, что включает в себя все затраты на энерго-, тепло-, водоснабжение, иные коммунальные услуги, охрану объекта, содержание земельного участка, и другие затраты на содержание общего имущества Дома.
- 8.7. Стороны договорились, что информацию, касающуюся исполнения настоящего договора, Застройщик направляет по почте заказным письмом, либо на электронный адрес Участника или посредством sms-сообщений на контактный телефон, адрес, указанные в реквизитах договора Участника. При этом Участник обязуется следовать условиям п.3.2.5 Договора, в противном случае, считается, что Застройщик должным образом уведомил Участника, Участник должным образом уведомлен.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 9.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и действует до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по нему. Стороны несут расходы по регистрации настоящего договора, а в дальнейшем Участник по регистрации права собственности в соответствии с действующим законодательством.
- 9.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один остается в Управлении Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии по Кировской области и остальные хранятся у Сторон Договора.
- 9.3. Все Приложения к Договору, согласованные обеими сторонами, являются его неотъемлемой частью. Стороны подтверждают, что планировка Квартиры и место ее расположения на этаже согласована с Участником (Приложение №1 к Договору).
- 9.4. 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.

- 9.5. Стороны договорились, что изменение проектной документации в части изменения планировки и переоборудования жилых и нежилых помещений Дома, не повлекших изменение Квартиры, замены материалов и инженерно-технического оборудования, не является существенным и не является основанием для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора.
- 9.6. Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных. В связи с этим настоящий Договор является письменным согласием Участника на обработку персональных данных. Обработка персональных данных Участника может осуществляться только в целях исполнения настоящего Договора.
- 9.7. При возникновении споров и разногласий Стороны будут стремиться решить их путем переговоров. Все возникающие разногласия решаются в порядке досудебного претензионного урегулирования. В случае не урегулирования разногласий и возникновения иска со стороны участника – физического лица, иски могут быть предъявлены по выбору истца в суд по месту его жительства, по месту нахождения организации, по месту заключения договора. В случае возникновения иска со стороны Застройщика - для категорий споров, рассматриваемых судами общей юрисдикции: судебный участок № 79 Ленинского судебного района города Кирова либо Ленинский районный суд города Кирова (в зависимости от родовой подсудности), для споров, рассматриваемых арбитражными судами (по первой инстанции) - Арбитражный суд Кировской области.

10. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:

ООО «ОКС завода ОЦМ»

610014 г. Киров, Грибоедова, 1а, 248-777

ИНН 4345010208 КПП 434501001 ОГРН 1024301315807

р/с **40702810327000006757** в Отделении №8612 Сбербанк России г. Киров к/с 3010181050000000609,

БИК043304609

По доверенности

В.А. Шибанов

Участник:

ПЛАН квартиры на этаже. _____ этаж, квартира № _____
многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
г. Киров, ул. Водопроводная, д. 19.

Квартира №
Этаж
Оси
Комната S=
Комната S=2
Площадь жилая S=
Кухня S=
Санузел S=
Ванная S=
Балкон 1 S=
Балкон 2 S=
Коридор S=
Общая площадь S=
Приведенная площадь S=

Застройщик:
ООО «ОКС завода ОЦМ»

_____/В.А. Шибанов/

Участник:
