

ДОГОВОР №
о долевом участии в строительстве жилья

г. Киров

« »

201_г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТехКомсервис», являющееся застройщиком на этапе строительства объекта многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Киров, Ленинский район, ул. Маклина, д.60а, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Лагунова Валерия Владимировича, действующего на основании Устава., с одной стороны, и

_____ года рождения, паспорт серии _____, выдан _____, дата выдачи _____ г. код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый 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 со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: **г. Киров, Ленинский район, ул. Маклина, д.60а**, называемое далее «Дом», и получение Долевщиком после сдачи Дома **трехкомнатной квартиры №__** (номер строительный), на **___ этаже**, общей площадью согласно проектной документации **___ кв.м.** (с учетом приведенной площади лоджии – **___ кв.м.**), при условии исполнения своих обязательств по данному Договору.

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

1.3. **Срок сдачи Дома – _____ года.** Застройщик имеет право досрочно сдать Дом в эксплуатацию, уведомив об этом Долевщика. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Долевщику по Акту приема-передачи в течение 100 (сто) дней после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.4. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный в 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 в последствии 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.tehkomservice.ru.

2. Обязательство 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 самостоятельно и за свой счет 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 квартиру №__.

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, принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения такого сообщения или в иной срок по соглашению с Застройщиком и нести риск ее 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 по истечении 5 (пяти) дней от назначенного срока передачи квартиры, возлагается риск ее 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. Зарегистрировать совместно с Долевщиком настоящий Договор в установленном законом порядке, с предоставлением всех необходимых для этого документов.

2.2.3. В течение 100 (сто) дней после сдачи Дома в эксплуатацию и окончания расчетов по данному Договору, а также готовности Акта приема Дома управляющей организацией передать квартиру №___ Долевщику в порядке, установленном настоящим Договором.

2.2.4. 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.

2.2.5. 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.

2.2.6. В обязанности Застройщика по настоящему Договору не входит организация работ по изготовлению кадастрового и технического паспортов на объект долевого строительства. Указанные работы осуществляются Долевщиком самостоятельно и за свой счет путем обращения в соответствующие государственные органы и учреждения.

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. В случае несоблюдения Долевщиком условий п. 4.3. настоящего Договора (задержка в оплате на срок более 60 дней), Застройщик имеет право требовать от Долевщика расторжения Договора в одностороннем порядке.

3.3. В случае уклонения Долевщика от принятия квартиры №___ (неявка для приемки квартиры в течение срока, установленного 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 п.6.1. Договора) возлагаются на Долевщика.

3.4. Долевщик может уступить свои права требования по данному Договору иному лицу с момента государственной регистрации и исполнения п.4.3. настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства, уведомив 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 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. по сравнению с проектом на основании технического паспорта, перерасчет за все недостающие квадратные метры от указанных в п.1.1. Договора и техническом паспорте на квартиру производится по цене за 1 кв.м. на момент заключения Договора.

Перерасчет за все излишние квадратные метры от указанных в п.1.1. Договора и техническом паспорте на квартиру производится по цене за 1 кв.м. действующей у Застройщика на момент проведения обмера квартиры.

4.3. Долевщик оплачивает доленое участие по настоящему Договору в сумме _____ (_____ рублей _____ копеек) рублей из расчета _____ (Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек) рублей за 1 кв.м. проектной площади Дома.

4.4. Цена квартиры, указанная в п.4.3. Договора, при соблюдении сроков расчетов и при условии, если площадь квартиры, указанная в п.1.1. Договора не уменьшалась, либо не увеличивалась более чем на 1 кв.м. в соответствии с техническим паспортом, выданным бюро технической инвентаризации на квартиру является фиксированной, изменению не подлежит и не зависит от сложившейся стоимости строительства Дома к моменту его ввода в эксплуатацию.

4.5. В случае несвоевременного внесения долевого вклада Долевщиком по п.4.3. Договора, к расчету принимается цена за квартиру, действующая у Застройщика на момент внесения данного вклада, что оформляется дополнительным соглашением сторон.

4.6. Цена долевого участия по п.4.3. Договора не учитывает расходы, указанные в п.2.1.2. настоящего Договора.

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

5. Оформление собственности

5.1. После ввода дома в эксплуатацию, окончания расчетов по данному Договору и подписания между сторонами Акта приема-передачи, Долевщик обязуется самостоятельно зарегистрировать **право общей совместной 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 объекта в эксплуатацию многоквартирного 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 в системе отопления, без горизонтальной трубной разводки, без остекления лоджии, с выполнением стяжки на полах.

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.

7. Ответственность сторон

7.1. Стороны установили обязательный претензионный порядок разрешения всех споров и разногласий, вытекающих из настоящего Договора. Претензия Долевщика должна содержать следующие данные: указание на адрес объекта долевого строительства; условие Договора, которое Долевщик считает нарушенным; в случае предъявления требований о выплате денежных средств – подробный расчет взыскиваемой суммы; адрес и телефон для связи с заявителем; банковские реквизиты.

7.2. Претензия составляется в письменной форме и направляется стороне договора почтой по адресу: 610005, Кировская область, г. Киров, ул. Карла Либкнехта, д. 13.

В случае если спор не будет урегулирован в претензионном порядке (не получен ответ на претензию, либо сторона не согласна с ответом), сторона Договора имеет право обратиться в суд.

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

7.4. Долевщик имеет право отказаться в одностороннем порядке от исполнения Договора согласно ст.9 ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ, при этом Застройщик обязан возратить 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, в двойном размере, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Долевщиком. 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 30 дней с момента расторжения Договора и на условиях данного пункта Договора.

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

7.5. В случае неисполнения п.4.3. Договора в срок, Долевщик обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской

Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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 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 соглашению 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 квартиры №__ третьему лицу.

9. Прочие условия

9.1. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства обеспечивается путем страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору в порядке, установленном ст. 15.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

9.2. Обязательства застройщика по договору долевого участия в строительстве обеспечиваются залогом, согласно п.1 ст.13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

9.3. На момент подписания настоящего Договора он представляет собой печатный текст, не содержащий каких-либо исправлений, в т.ч. подчисток, зачеркиваний, надписей, исправлений, сделанных с помощью корректирующей жидкости.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они оформлены в письменном виде, и подписаны обеими сторонами настоящего договора.

9.5. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой из сторон, один экземпляр – в Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Кировской области.

Адреса и реквизиты

Застройщик: ООО «ТехКомсервис»

Юр. адрес: 610005, Кировская область, г. Киров, ул. Карла Либкнехта, д. 13.

Почтовый адрес: 610005, Кировская область, г. Киров, ул. Карла Либкнехта, д. 13.

ИНН 4345355001 КПП 434501001 р/с 40702810400220090259 в ОАО КБ «Хлынов» г.Киров
к/с 30101810100000000711 БИК 043304711

Тел./факс: (8332) 215-719

_____Лагунов В.В.

Долевщик: _____

_____ года рождения, паспорт серии _____ выдан
_____, дата выдачи _____ г. код
подразделения _____, зарегистрирована по адресу: _____
