

ДОГОВОР № ____/ц
о долевом участии в строительстве жилого дома

г. Саратов

____ 2018 года

ООО «Инновационная строительная технология», в лице генерального директора Усынина С.М., действующего на _____ основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____, . . .19 г.р., паспорт ____ № _____ выдан ____ г. УВД _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: индекс _____, г. _____, ул. _____, д. ____ кв. __, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего договора применяются следующие термины и определения:

Объект долевого строительства – жилое (квартира) или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав дома.

Проектная площадь помещения – сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования и площадь неотапливаемых помещений (лоджий, балконов).

Страхование гражданской ответственности застройщика – способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору, наряду с залогом земельного участка.

СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны, действуя на основании Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", договорились о долевом участии в строительстве многоэтажных жилых домов по улице Полиграфической, 81 в г. Энгельсе Саратовской области. 1 очередь строительства. Блок-секция А, Б. Жилой комплекс «Центральный». После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства Застройщик обязуется передать Дольщику в счет долевого участия квартиру, расположенную в этом жилом доме, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную цену (взнос) и принять её, в порядке и сроки, установленные договором. Определение квартиры приведено в Приложении №1 к настоящему договору.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство №64-64538109-53-2016 от 24 июня 2016 г., выданное Администрацией Энгельсского муниципального района на строительство объекта капитального строительства — многоэтажные жилые дома по ул. Полиграфической, дом 81 в г. Энгельсе Саратовской области, жилой комплекс «Центральный».

1.2.2. Право собственности на земельный участок площадью 9 378 кв.м. кадастровый номер 64:50:020827:342, расположенный по адресу: Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Полиграфическая, д. 81, принадлежащее на основании договора от 06.07.2015г., дополнительного соглашения №1 от 02.06.2016 к договору от 06.07.2015г.

1.3. Дольщик уведомлен и согласен со строительством второй и последующей очереди на вышеуказанном земельном участке.

1.4. При заключении настоящего договора Дольщик согласен с тем, что в рабочую документацию по сравнению с проектной документацией могут вноситься изменения, в том числе и по изменению этажности, что может повлечь за собой изменение проектного решения фасада жилого дома, в котором расположена подлежащая передаче Дольщику квартира, или проектное решение самой квартиры. Дольщик не будет иметь финансовых, имущественных или иных претензий к Застройщику, обусловленных изменениями, указанными в настоящем пункте. Техническая характеристика квартиры, подлежащей передаче Дольщику, изложена в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания настоящего договора имущественное право требования на квартиру (площадью – ____ кв.м.), указанную в Приложении № 1 к настоящему договору, не продано и не отчуждено в любой иной форме, не заложено, не сдано в аренду, не находится под арестом или запретом, не является предметом судебного спора.

СТАТЬЯ 2. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОПЛАТЫ

2.1. Сумма взноса Дольщика по настоящему договору составляет _____ рублей, НДС не облагается. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных ч.1 ст.18 ФЗ-214, (вознаграждение Застройщика). Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.

2.2. Дольщик осуществляет оплату путем перечисления денежных средств в кассу или на расчетный счет Застройщика после регистрации настоящего договора до _____ 2018 г.

2.3. Размер денежных средств, подлежащих внесению Дольщиком, может быть изменен (уменьшен или увеличен) только в случае изменения общей площади квартир, указанной в Приложении № 1 к настоящему договору. При заключении настоящего договора Стороны принимают во внимание возможность расхождения в размерах общей площади квартир по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему договору, и фактической площадью квартир, которая будет установлена органами БТИ. В связи с этим Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

- а) если согласно выписки БТИ общая или иная площадь квартир окажется более чем на 1% больше площади, оговоренной в настоящем договоре и Приложении № 1 к нему, Дольщик обязан в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика оплатить ему излишки площади (рассчитываемые как разница между площадью квартир согласно выписки БТИ и площадью квартир, указанной в Приложение № 1 к настоящему договору), из расчета стоимости 1 кв. метра, по настоящему договору;
- б) если согласно выписки БТИ общая или иная площадь квартир окажется более чем на 1% меньше площади, оговоренной в настоящем договоре и Приложении № 1 к нему, Застройщик обязан в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления от Дольщика вернуть ему излишне оплаченные денежные средства из расчета стоимости 1 кв. метра по настоящему договору и величины излишне оплаченной площади, рассчитываемой как разница между площадью квартир, указанной в Приложение № 1 к настоящему договору, и площадью квартир согласно выписки БТИ.

СТАТЬЯ 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКА

3.1. Дольщик обязан полностью и своевременно внести денежные средства, предусмотренные настоящим договором.

3.2. Дольщик обязан своевременно оплатить образовавшиеся излишки площади квартиры в соответствии с п. 2.3. настоящего договора.

3.3. Подписать акт приема-передачи квартир в 30-ти дневный срок с момента получения уведомления от Застройщика о вводе в эксплуатацию жилого дома.

Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в уведомлении, направленном в соответствии с п. 4.2. настоящего договора.

При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 3.3. настоящего договора или при отказе в принятии Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 1-го (одного) месяца со дня, указанного в уведомлении срока о передачи Объекта Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта по настоящему договору. При этом риск случайной гибели Объекта признаётся перешедшим к Дольщику с даты составления одностороннего акта, а обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными в полном объеме.

3.4. После передачи квартиры Дольщику, Дольщик имеет право производить ремонтные работы в своей квартире, а все перепланировки или переустройство обязан производить только после получения разрешения в соответствующих органах и в соответствии с действующим законодательством РФ и Жилищным кодексом РФ. В случае проведения вышеуказанных работ без получения разрешения в соответствии с действующим законодательством РФ и Жилищным кодексом РФ, Дольщик лишается гарантии на квартиру.

3.5. При проведении отделочных работ в квартире, особенно в зимнее время, использовать активное проветривание квартиры во избежание появления конденсата на внутренней поверхности наружных стен.

3.6. После передачи квартиры Дольщику по передаточному акту, Дольщик обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом доме, в котором располагается Квартира, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию жилого дома, в котором располагается Квартира, придомовой территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей

площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном доме. Уклонение дольщика от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Дольщика от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.

3.7. Согласовать с эксплуатирующей организацией места установки и схему подключения наружных блоков системы кондиционирования.

3.8. Дольщик имеет право:

3.8.1. получать от Застройщика необходимую информацию о ходе строительства;

3.8.2. уступить свои права третьему лицу с письменного уведомления Застройщика при условии принятия этим лицом обязательств Дольщика по настоящему Договору в полном объеме, путем заключения с этим лицом соответствующего договора с письменным уведомлением об этом Застройщика. При этом Застройщик не несет ответственности по обязательствам Дольщика, вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого Дольщиком с третьим лицом.

3.9. Дольщик дает свое согласие на последующий залог Застройщиком земельного участка, указанного в п. 8.3. настоящего договора и других жилых и нежилых помещений в строящихся многоквартирных жилых домах и не являющихся объектами долевого строительства по настоящему договору, каждому последующему залогодержателю в счет обеспечения своих обязательств по договорам долевого участия в строительстве.

СТАТЬЯ 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. предоставлять Дольщику необходимую информацию о ходе строительства;

4.1.2. обеспечить выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом;

4.1.3. контролировать качество строительных работ;

4.1.4. обеспечивать соблюдение сроков выполнения строительных работ;

4.1.5. обеспечить ввод в эксплуатацию построенного Объекта в срок до IV квартала 2019 года;

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. исполнить свои обязательства по передаче квартиры Дольщику досрочно до установленного настоящим договором срока. Застройщик гарантирует передачу квартиры Дольщику по окончании строительства при условии полного и надлежащего выполнения Дольщиком своих обязанностей по настоящему договору, в течение 60 дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не позднее 31 декабря 2019г.

4.2.2. отказаться от передачи квартиры Дольщику и подписания акта сдачи-приемки до выполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.1, 3.2 и 3.9 статьи 3 настоящего договора;

4.2.3. составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства при уклонении Дольщика от принятия объекта долевого строительства или при отказе Дольщика от принятия объекта долевого строительства застройщик, в порядке, установленном законом. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

СТАТЬЯ 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

5.2. Ответственность Застройщика наступает только при условии выполнения Дольщиком полностью всех своих обязательств по настоящему договору.

5.3. Застройщик освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Застройщик не мог предвидеть и предотвратить разумными мерами.

5.4. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Застройщик не может оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности: землетрясение, наводнение, пожар, военные действия любого характера, иные действия (например, теракт), препятствующие выполнению Застройщиком обязательств по настоящему договору.

5.5. Застройщик обязан при первой возможности в письменной форме информировать Дольщика о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, но не позднее 30 (Тридцати) дней с момента их наступления.

5.6. Сроки выполнения обязательств Застройщиком по настоящему договору отодвигаются соразмерно сроку действия обстоятельств непреодолимой силы. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более шести месяцев, стороны обязаны урегулировать дальнейшее исполнение настоящего договора путем заключения дополнительного соглашения к нему.

5.7. В случае нарушения Дольщиком обязанностей, предусмотренных статьей 3. настоящего договора, Дольщик обязуется возместить все прямые и косвенные расходы, вызванные этим нарушением.

СТАТЬЯ 6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, будут по возможности решаться путем переговоров между Сторонами.

6.2. В случае не урегулирования споров и разногласий путем переговоров, разрешение споров и разногласий производится в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

СТАТЬЯ 7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по соглашению Сторон.

7.2. Все изменения и дополнения действительны только в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны Сторонами настоящего договора.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке только в случаях, предусмотренных настоящим договором.

7.4. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям, определенным настоящим договором, и предусмотренным законодательством Российской Федерации.

7.5. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях нарушения Дольщиком сроков внесения платежей:

7.5.1. в случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены настоящего договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа;

7.5.2. в случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

7.6. По требованию сторон настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

СТАТЬЯ 8. ГАРАНТИЯ

8.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет пять лет, на технологическое и инженерное оборудование три года с момента подписания первого акта приемки-передачи Квартиры при условии проведения сантехнических, отделочных и других работ в строгом соответствии с проектной документацией специализированной организацией. Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков, обнаруженных при приемке Квартиры по акту приема-передачи, в разумный срок.

8.2. В силу Федерального Закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства будет обеспечиваться страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика.

8.3. А также в качестве способа обеспечения исполнения обязательств «Застройщика» по настоящему договору выступает залог права собственности на земельный участок: площадью 9 378 кв.м. кадастровый номер 64:50:020827:342, расположенный по адресу: Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Полиграфическая, д. 81.

СТАТЬЯ 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. В случае необходимости межевания земельного участка, указанного в п. 8.3. настоящего договора Дольщик дает согласие на межевание земельного участка.

В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору

будет выступать залог права собственности на земельный участок: площадью 9 378 кв.м. кадастровый номер 64:50:020827:342, расположенный по адресу: Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Полиграфическая, д. 81, на котором расположена квартира Дольщика в строящемся многоквартирном жилом доме. На иные земельные участки созданные в результате межевания право залога у Дольщика не возникает.

9.2. Для обеспечения жилого дома электроэнергией на земельном участке, указанном в п. 8.3. будет построена трансформаторная подстанция. Трансформаторная подстанция не является общей долевой собственностью и не возводится за счет средств Дольщика. Дольщик дает свое согласие на межевание и выдел земельного участка под построенной трансформаторной подстанцией по отмошке после окончания строительства многоквартирного жилого дома.

9.3. В результате исполнения настоящего договора не возникает общей долевой или общей совместной собственности на построенный объект, кроме общей долевой собственности на места общего пользования и на земельный участок. Построенные жилые и нежилые площади передаются в частную собственность физических и юридических лиц в соответствии с договорами, заключенными ими с Застройщиком, и Дольщик не претендует на какие-либо иные жилые и нежилые площади в построенном объекте, кроме квартиры, указанной в Приложении № 1 к настоящему договору.

9.4. Дольщик поставлен в известность о том, что все отделочные и ремонтные работы в квартире не входят в стоимость квартиры, оплачиваемой Дольщиком по настоящему договору. Квартира передается Дольщику в техническом состоянии, предусмотренном Приложением № 1 к настоящему договору.

По желанию Дольщика, отделочные и ремонтные работы могут быть произведены Застройщиком за счет Дольщика. При этом, объем работ и их стоимость согласовываются сторонами дополнительно.

9.5. Дольщик согласен с тем, что в результате исполнения настоящего договора он получит от Застройщика квартиру в состоянии, указанном в Приложении №1 к настоящему договору, т.е. квартиру, которая без проведения отделочных и ремонтных работ не пригодна для целей проживания. В связи с этим Дольщик подтверждает, что, подписывая настоящий договор, он был надлежащим образом заранее предупрежден Застройщиком о вышеуказанном, и это предупреждение является выполнением Застройщиком обязанностей по предупреждению Дольщика относительно недостатков товара (работы, услуги) и ненадлежащего качества товара.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества квартиры, ее соответствия проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод.

9.6. Подписанием настоящего договора, Дольщик подтверждает свое согласие на обработку своих персональных данных, включающих: фамилию, имя, отчество, пол, дату рождения, адрес места жительства, контактные телефоны, реквизиты паспорта (документа удостоверения личности) в целях исполнения настоящего договора. Дольщик предоставляет право Застройщику осуществлять все действия (операции) со своими персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение. Срок хранения персональных данных составляет 5 лет. Передача персональных данных иным лицам или иное их разглашение может осуществляться только с его письменного согласия, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует бессрочно.

9.7. Управление домом будет осуществляться управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством РФ.

СТАТЬЯ 10. ПЕРЕПИСКА

10.1. Все письменные уведомления в адрес Дольщика по настоящему договору считаются направленными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом по адресу Дольщика, указанному в настоящем договоре.

10.2. Уведомление, направленное в порядке, указанном в п.10.1. считается полученным Дольщиком через 7 (семь) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по печати (штампу) почтового отделения, стоящей на квитанции об отправке.

СТАТЬЯ 11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. В соответствии с законом № 214-ФЗ «О долевом участии в строительстве» от 30 декабря 2004 года настоящий договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента такой регистрации и действует до момента государственной регистрации права собственности на построенный объект. Дольщик обязан зарегистрировать настоящий договор в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области в течении 30 дней с даты подписания договора.

11.2. Стороны обязуются не разглашать информацию, полученную друг от друга, связанную с реализацией настоящего договора.

11.3. Настоящий договор составлен в ____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Инновационная строительная технология»

410007, г. Саратов, ул. ак. Антонова О.К., 24 А, литер А тел

ИНН 6453131891 КПП 645301001

ОГРН 1136453005809

р/с № 40702810900000005986 в АО «НВКбанк»

г. Саратов

БИК 046311751

к/с № 30101810100000000751

Генеральный директор

ДОЛЬЩИК:

_____ **С.М. Усынин**

Приложение №1
к договору №___/ц от _____ 2018г.

1. Технические характеристики квартиры:

- | | |
|---|---------|
| 1) Номер квартиры по проекту | - |
| 2) Количество комнат | - |
| 3) Этаж | - |
| 4) Проектная площадь помещения (квартиры) | - кв.м. |
| 5) Проектная общая площадь (кв.м.) | - кв.м. |
| 6) Площадь лоджий (кв.м.) | - кв.м. |
| 7) Блок/секция | - |
| 8) Сумма взноса Дольщика _____ рублей. НДС не облагается. | |

2. Технические характеристики дома:

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1) Этажность жилого дома | - 25 этажей |
| 2) Общая площадь жилого дома | - 39003,43 кв.м. |
| 3) Материал наружных стен | - газосиликатные блоки с наружным утеплением из пенополистирольных плит с декоративной штукатуркой |
| 4) Материал поэтажных перекрытий | - монолитный железобетон |
| 5) Класс энергоэффективности | - В |
| 6) Сейсмостойкость | - 6 баллов |

3. В квартире не выполняются: перегородки, установка межкомнатных дверей, подоконных досок, комплектов санитарно-технических приборов, электропроводка, подготовка под полы, гидроизоляция полов в санузлах, отделочные работы (штукатурка стен, наклейка обоев, шпаклевка, окраска, побелка, облицовка плиткой), внутриквартирная трубная разводка горячего, холодного водоснабжения и канализации.
4. План квартиры, в т.ч. местоположение на этаже, приведен в Приложении №2 к настоящему договору.

Застройщик
ООО «Инновационная строительная технология»
Генеральный директор

Дольщик:

_____ **С.М. Усынин**
