

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Кострома

« » _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Европа», зарегистрированное «19» июня 2012 года ИФНС РФ по г. Костроме, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 44 № 000815217, ОГРН 1124401004298, ИНН 4401134351, адрес: 156003, Россия, Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Свердлова, д. 40 А, в лице генерального директора Голубченко Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

_____ паспорт гражданина РФ _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____,

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и срок передачи объекта

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить 3-х этажный многоквартирный жилой дом № 3 по ГП в составе комплекса из трех жилых домов по адресу: город Кострома, улица Нижняя Дебря, 104 (далее - Жилой дом), на земельном участке с кадастровым номером 44:27:040727:27, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность квартиру со следующими проектными характеристиками:

Условный номер №	
Подъезд номер №	
Этаж	
Количество комнат	
Общая расчетная площадь с учетом лоджий (с коэф. 0,5) м ²	
Общая площадь жилого помещения (квартиры), кв.м.	
Площадь кухни, кв.м.	
Общая площадь жилых комнат, кв.м.	
Класс энергоэффективности	
Класс сейсмостойкости	
Общая площадь дома, кв.м.	

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1.2. Место расположения Квартиры, планировка и ее технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 «План этажа», которое является неотъемлемой частью Договора.

1.3. Срок ввода в эксплуатацию Жилого дома - не позднее «08» июня 2020 года.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее «31» августа 2020 года. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

1.4. Техническое описание Объекта долевого строительства:

монтаж системы водоснабжения до счетчика учета	+
монтаж системы электроснабжения	+
монтаж системы теплоснабжения	+
установка внутриквартирных перегородок	+
установка оконных блоков ПВХ, лоджии	+
установка входной двери	+
газовая плита и её монтаж	-
на полу цементная стяжка	+
шпатлевка, побелка, покраска, оклейка обоями стен	-
установка сантехнического оборудования	-
установка межкомнатных дверей	-
штукатурка стен	+
индивидуальный газовый котел	+
отделка	черновая

1.5. Проектная площадь – площадь, определенная в проектной документации Многоквартирного дома.

Фактическая площадь – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства. Отклонение фактической площади Квартиры от проектной площади в пределах 2% является допустимым, не влечет перерасчет цены. Отклонение фактической площади Квартиры от проектной площади в пределах 5% не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера Квартиры и не является основанием для расторжения Договора.

1.6. Застройщик, вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию по строительству Дома и Объекта долевого строительства, в результате которых остаются неизменными существенные условия договора и проектной декларации, опубликованной на сайте.

2. Правовое обеспечение Договора

2.1. Земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждает свидетельство о государственной регистрации права от 03 сентября 2012 года серия 44-АБ № 581574, выданное повторно, взамен свидетельства серия 44-АБ №573060 от 12.07.2012г., Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 июля 2012 года сделана запись регистрации № 44-44-01/068/2012-382.

Земельный участок площадью 7 564 кв.м с кадастровым номером 44:27:040727:27, расположенный по адресу: г. Кострома, ул. Нижняя Дебря, д. 104, зарегистрирован в УФС по Костромской области, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: многоквартирные жилые дома 2-4 этажные, коммерческие объекты.

2.2. Разрешение на строительство № 44 RU 44328000-477/2/2012 выдано администрацией города Костромы на строительство многоквартирного жилого дома №3 по ГП от 20 апреля 2013 года.

2.3. Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу www.ndebryadom.ru, представлена в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество, представлена в орган, уполномоченный на осуществление надзора в области долевого строительства. На момент подписания Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на Жилой дом (включая внесенные изменения).

3. Цена Договора и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора, с учетом стоимости одного квадратного метра _____ (_____) рублей 00 коп., составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

Сумма возмещения затрат на строительство Объекта долевого строительства по настоящему договору включает затраты Застройщика на строительство пропорционально общей расчетной площади квартиры в том числе: затраты на подготовку строительной площадки, подготовку земельного участка под строительство, спил деревьев, демонтаж сетей и т.п., благоустройство прилегающей территории, перенос сетей водоснабжения, водоотведения, газо и теплоснабжения затраты на проектные, предпроектные и строительно-монтажные работы, технический надзор, аренда земли под строительство, затраты на возврат кредитов и займов, использованных Застройщиком для целей настоящего договора, полученных в том числе и до регистрации настоящего договора так же любые работы и услуги связанные и необходимые для строительства и сдачи в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства производит оплату за счет собственных денежных средств, в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей, путем перечисления денежных средств на расчетный счет *Застройщика* в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в УФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области;

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Вести в эксплуатацию Жилой дом.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в счет цены договора, исключительно в целях строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией и требованиями законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

4.1.3. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся Многоквартирным домом.

4.1.4. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

4.1.5. После получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 08 августа 2019. передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.6. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, предусмотренном законом.

4.1.7. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

4.1.8. Незамедлительно информировать Участника долевого строительства о всех случаях, которые могут стать основанием для прекращения Договора, в соответствии с разделом 10 Договора.

4.1.9. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче Объекта в порядке, установленном законодательством о долевом строительстве.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Уплатить цену договора в порядке и сроки, установленные Договором.

5.1.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

5.2. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе по своему выбору потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и требованиям Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей: по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок; и/или соразмерному уменьшения цены настоящего Договора; и/или возмещению своих расходов на устранение недостатков.

5.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300(одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (в том числе земельный участок), 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.

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, предоставленный для строительства Жилого дома, в составе которого находится Объект долевого строительства и строящийся на этом земельном участке Жилой дом находятся в залоге у Участника долевого строительства.

6. Гарантийный срок

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается на пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается на три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7. Уступка прав требований по Договору

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору подлежит обязательной

государственной регистрации и допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течении 5 дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

8. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

8.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечивается наряду с залогом в порядке ст.13-15 ФЗ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ», взносами Застройщика в государственный компенсационный фонд долевого строительства, в соответствии со ст. 23.2 закона ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)»..

9. Государственная регистрация права собственности на Объекты долевого строительства

9.1. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законом порядке. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

9.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

10. Расторжение Договора

10.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных федеральным законом.

10.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в Случаях:

- прекращения или приостановления строительства Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Жилого дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома
- в иных установленных федеральным законом.

10.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, предусмотренных разделом 3 Договора, то есть нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, при условии направления Участнику долевого строительства не менее чем за 30 (тридцать) дней до дня отказа Застройщика от исполнения Договора письменного уведомления о необходимости погашения задолженности.

11. Прочие условия

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

11.2. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном

объеме либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных, предусмотренных законодательством случаях.
11.3. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства, настоящим Договором не регулируются. С момента передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме.

11.4. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в п.12 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов.

11.5. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один – участнику долевого строительства, один – застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.6. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

11.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

– Приложение № 1 – Приложение № 1 – «План этажа»;

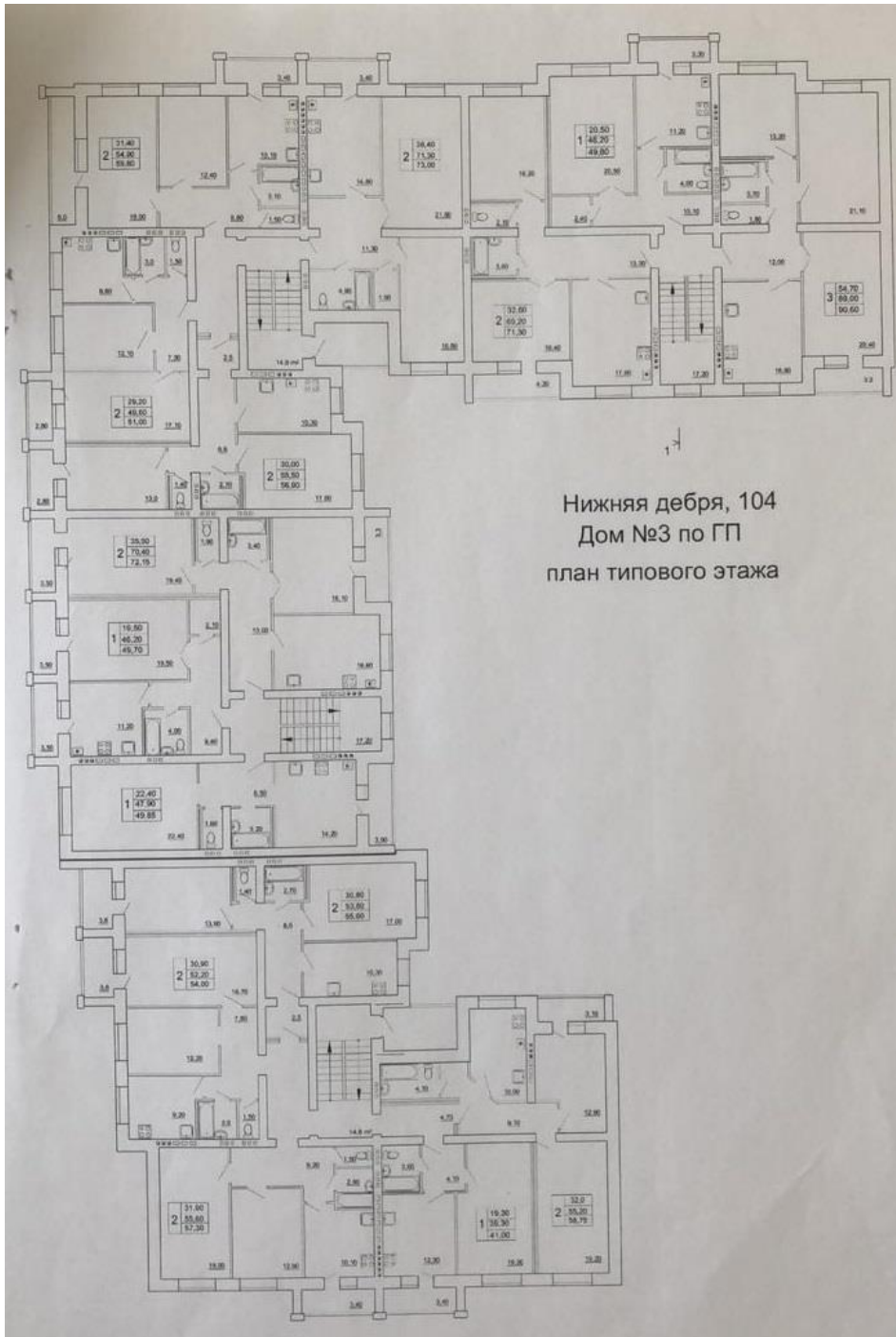
12. Адреса место нахождения (жительства) сторон, платежные реквизиты и подписи

Сторон:

Застройщик: ООО «Европа»» ИНН 440134351 КПП 440101001 ОГРН 1124401004298 Р/сч. № 40702810225510000283 В ПАО «БАНК ВТБ» БИК 042007855, Кор/сч. 30101810545250000855 Адрес: 156000, г. Кострома, ул. Свердлова, д. 40 А <u>тел./факс 4942 373203</u> ген. директор _____ А.М. Голубченко м.п.	Участник Долевого Строительства: Гражданка РФ: _____
--	--

План этажа

Объект – Квартира № __ в 3-х этажном многоквартирном жилом доме № 3 по ГП в составе комплекса из трех жилых домов по адресу: город Кострома, улица Нижняя Дебря, 104 на земельном участке с кадастровым номером 44:27:040727:27



От Застройщика:

_____ (А.М. Голубченко)
(подпись)
М.П.

От Участника долевого строительства: _____ (_____)
(подпись)