

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве жилья

г. Орел

_____ 20__ г.

СТОРОНЫ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Промжилстрой», ИНН 5754003130, ОГРН 1035754002855, правопреемником которого на основании Определения Арбитражного суда Орловской области от 15.12.2020 г. по делу № А48–8043/2019 является Унитарная некоммерческая организация Фонд Орловской области по защите прав граждан – участников долевого строительства в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны,
Участник (Участник долевого строительства)

именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

ЗАКЛЮЧИЛИ НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

1. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

1.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору в соответствии с Проектной документацией является жилое помещение - _____комнатная квартира (с черновой отделкой – штукатурка стен, стяжка пола, окна ПВХ, заделка потолочных рустов, биметаллические батареи, счетчики на воду, газ, электричество), обозначенная в Плате создаваемого объекта недвижимости под номером _____ (номер квартиры может быть изменен при сохранении остальных параметров квартиры по правилам настоящего договора), общей площадью согласно проекту _____ кв. м. (в общую площадь жилого помещения согласно ЖК РФ не включается площадь лоджий) на _____ этаже ДВЕНАДЦАТИэтажной секции (II этап строительства) жилого многоквартирного дома (далее - Квартира) и общее имущество в указанном жилом многоквартирном доме. По проекту Квартира имеет лоджию площадью _____ кв.м. Описание Квартиры с указанием ее местоположения на плане создаваемого жилого многоквартирного дома указано в Приложении №1 к настоящему договору.

1.2. По настоящему договору Участник обязан оплатить Застройщику общую площадь Квартиры, а также площадь лоджии. Сумма общей площади Квартиры и площади лоджии в дальнейшем по настоящему договору именуется **Оплативаемая Площадь**. Оплативаемая Площадь по настоящему договору определяется согласно утвержденному проекту. При этом площадь лоджий исчисляется с коэффициентом 0,5 и в целом Оплативаемая Площадь составляет _____ кв.м.

1.3. Стоимость квартиры на момент заключения договора складывается исходя из стоимости 1 кв.м., равной _____ (_____) рублей, общей проектной площади с учетом летних помещений.

1.4. Уточнение фактической площади Квартиры, указанной в п.1.1. настоящего Договора, производится на основании обмера Квартиры, произведенного БТИ.

Если отклонение Оплативаемой Площади Квартиры от фактической площади не превышает 5%, то перерасчет цены Договора не производится. Если такое отклонение от фактической площади превышает 5%, то стороны осуществляют полный перерасчет цены Договора, производят возврат, либо доплату за всю разницу между Фактической и Оплативаемой Площадью Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п.1.3. настоящего Договора для квартиры и для лоджии/балкона, соответственно.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) кирпичный жилой многоквартирный дом с крышной котельной (II этап строительства, 12 этажей), в состав которого входит Квартира, по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Бурова, д. 46 (далее - Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Квартиру Участнику, который обязуется уплатить указанную в настоящем договоре Цену и принять в собственность Квартиру по правилам настоящего договора.

2.2. Земельный участок под строительство жилого дома с кадастровым номером 57:25:0040322:0010 расположен в застраиваемом микрорайоне № 6 Северного района города Орла и составляет 7506,68 кв.м.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена договора на дату его заключения составляет _____ (_____) рублей из расчета _____ (_____) рублей за 1 (Один) кв. м. Оплативаемой Площади.

3.2. В Цену договора, предусмотренную пунктом 3.1. настоящего договора входит:

- возмещение затрат на строительство, включая сопутствующие затраты (землеотвод, изыскания, изготовление проекта, согласование техусловий, затраты по вводу в эксплуатацию и передачу построенного жилья и объектов инженерной инфраструктуры в эксплуатацию, изготовление технического паспорта на Жилой дом в целом и т.п.);
- иные затраты, необходимые для достижения целей настоящего договора.

3.3. Оплата по настоящему договору производится в следующем порядке:

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Застройщик вправе:

4.1.1 требовать от Участника оплаты Квартиры в сроки и в объеме, установленные настоящим договором;

4.1.2 самостоятельно определять необходимость совершения тех или иных действий для достижения цели настоящего договора и совершать эти действия;

4.1.3 в случае нарушения сроков и порядка уплаты Цены договора, а также, в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор по правилам, установленным действующим законодательством и настоящим договором.

4.2. Застройщик обязан:

4.2.1 в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Квартиру Участнику по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим договором.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком указанной обязанности по передаче Квартиры Участнику.

Обязанность передать Квартиру возникает у Застройщика только при условии полной оплаты Участником Застройщику Оплачиваемой Площади и выполнения Участником всех иных обязательств по правилам настоящего договора;

4.2.2 сообщать Участнику о возможности вмешательства в ход строительства третьих лиц или возникновении других обстоятельств, существенно влияющих на ход строительства;

4.2.3 Уведомить Участника о заключении договора на техническое обслуживание жилого дома с Управляющей организацией в течение 10 дней с момента заключения указанного договора;

4.2.4 изготовить технический паспорт на Квартиру;

4.2.5 не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 6.1. настоящего договора, направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома (Уведомление) в соответствии с договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры и о следующих последствиях бездействия Участника:

- при уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, указанного в Уведомлении для передачи Квартиры Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры). При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником Уведомления в соответствии с настоящим договором либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. При этом Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. Принятие квартиры и оформление права собственности Участника на Квартиру может осуществляться уполномоченным представителем Участника по Доверенности.

4.3. Участник вправе:

4.3.1 досрочно выплатить Цену договора;

4.3.2 при условии выполнения своих обязанностей по настоящему договору получить в собственность Квартиру.

4.4. Участник обязан:

4.4.1. зарегистрировать настоящий договор в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора;

4.4.2. ознакомиться с проектной декларацией, относящейся к Жилому дому, систематически осуществлять надзор за ходом строительства Жилого дома. Отсутствие письменных претензий со стороны Участника относительно качества, хода строительства и т.д. означает согласие Участника с ходом, порядком и качеством проведения строительства;

4.4.3. уплатить обусловленную настоящим договором Цену;

4.4.4. оформить право собственности на Квартиру в течение 1 (Одного) месяца с момента подписания Акта приема-передачи. В случае нарушения указанных в настоящем пункте сроков Участник обязан уплатить Застройщику штрафную неустойку в размере 1 (одного) МРОТ за каждый день просрочки и возместить в полном объеме причиненные убытки (материальные потери Застройщика, вызванные просрочкой со стороны Участника) сверх неустойки. При этом неустойка подлежит оплате на счет (в кассу) Застройщика, указанный в настоящем договоре.

4.4.5. в установленный в Уведомлении срок прибыть в офис Застройщика по адресу, указанному в настоящем договоре с комплектом необходимых документов, указанных в тексте Уведомления (в том числе: Доверенность на представителя Участника, Соглашение с управляющей организацией в порядке раздела 8 настоящего договора), и принять квартиру путем подписания Акта приема-передачи, а также компенсировать Застройщику стоимость изготовления технического паспорта на Квартиру;

4.4.6. нести ответственность за содержание и охрану Квартиры, нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры и находящегося в ней оборудования, осуществлять за свой счет оплату коммунальных услуг, в том числе электрической и тепловой энергии, воды, газа, с момента подписания Акта приема-передачи и в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством;

4.4.7. своевременно письменно извещать Застройщика об изменении адреса регистрации, почтового адреса, паспортных данных, платежных и иных реквизитов. В случае не сообщения об указанных изменениях риск возможных неблагоприятных последствий и убытков возлагается на Участника.

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ.

5.1. В соответствии с действующим законодательством настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. В течение одного месяца после подписания настоящего договора Стороны обязаны зарегистрировать настоящий договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством, для проведения государственной регистрации в соответствующем регистрирующем органе. В случае если Участник со своей стороны не подал все необходимые документы для регистрации настоящего договора в соответствующий регистрирующий орган, либо подал документы не в полном объеме (факт подачи документов в регистрирующий орган подтверждается соответствующей Распиской регистрирующего органа), что делает невозможной государственную регистрацию в указанный срок, считается что Участник отказался от его заключения и Квартира является свободной от каких-либо прав на нее со стороны Участника.

5.3. Застройщик со своей стороны обязан совершать все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора.

5.4. По окончании строительства право собственности Участника на Квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

5.5. У Участника при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме (перечень общего имущества отражен в проектной декларации, с которой ознакомлен Участник), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

6. СРОКИ (строительства, приемки квартиры, гарантийный)

6.1. Плановый срок ввода Жилого дома в эксплуатацию: III квартал 2022 года.

6.2. Срок передачи Квартиры Участнику - в течение 2 (Двух) месяцев с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию (со срока, указанного в п. 6.1. настоящего договора).

При этом в случае неявки Участника для приемки Квартиры (п. 4.4.5. настоящего договора), либо немотивированного отказа (в целях настоящего договора под немотивированным отказом от приемки квартиры понимается отказ, не обоснованный письменным доказательством вины Застройщика в каких-либо действиях/бездействиях/ по настоящему договору), либо непредставление необходимых документов согласно п. 4.4.5. настоящего договора (т.е. в случаях ненадлежащего исполнения Участником обязательств) Застройщик не несет ответственности за несвоевременную передачу Квартиры. Кроме того, Участник обязуется уплатить Застройщику дополнительный штраф (помимо штрафной неустойки по п. 4.4.4. настоящего договора) за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по приемке Квартиры в сумме 100 МРОТ и возместить все убытки Застройщику, в том числе и убытки, связанные с оплатой коммунальных платежей и содержанием Квартиры. При этом убытки исчисляются с момента, когда согласно Уведомлению Участник обязан был прибыть к Застройщику для приемки Квартиры. Взыскание Застройщиком с Участника указанных убытков не лишает Застройщика права расторгнуть настоящий договор за неисполнение Участником обязательств по правилам раздела 7 настоящего договора.

6.2.1. Срок передачи Квартиры Участнику является единым для всех участников долевого строительства, которым Застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав Жилого дома.

6.3. Гарантийный срок для Квартиры равен 5 (Пяти) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня фактической передачи Квартиры Участнику (с момента подписания Акта приема-передачи) на условиях настоящего договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных настоящим договором и Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7.2.1. По требованию Участника настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных настоящим договором и Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7.3. Застройщик в случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным п.7.2. настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения настоящего договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2.1. настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего договора обязан возратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего договора до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если Участником является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены настоящего договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику заказным письмом с уведомлением.

7.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора,

предусмотренных действующим законодательством, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику в порядке, предусмотренном действующим законодательством, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в соответствии с п. 7.5. настоящего договора.

7.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет Цены настоящего договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику заказным письмом с уведомлением.

7.7. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных п. 7.3. и 7.6. настоящего договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Участниками являются граждане, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

8. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.

8.1. Учитывая то, что Застройщик фактически передает Квартиру Участнику в момент подписания Акта приема-передачи Квартиры и с этого момента Участник осуществляет фактическое пользование указанной Квартирой, в том числе имеет реальную возможность потреблять электрическую, тепловую энергию, воду, газ и т.п., то является правомерным то, что Участник обязуется оплачивать оказываемые ему услуги по фактическому пользованию с момента подписания Акта приема - передачи Квартиры.

8.2. Участник обязуется заключить Договор на пользование указанными коммунальными услугами:

— с Управляющей организацией. При этом данный договор Участник обязан заключить на момент подписания Участником Акта приема-передачи Квартиры. При этом фиксируются показания приборов учета вышеуказанных потребляемых ресурсов;

— с иными (помимо Управляющей организации) конкретными поставщиками ресурсов (коммунальных услуг) в случае, если в г. Орле по сложившейся практике (например, газ, электроэнергия, телефон), данные ресурсы поставляют непосредственно до Квартиры поставщики, осуществляющие предоставление таких услуг в соответствии с действующим законодательством.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1. После заключения настоящего договора все предыдущие переговоры и переписка между Сторонами теряют силу.

9.2. Уступка Участником прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом уступка прав требований по настоящему договору надлежит обязательной государственной регистрации и считается состоявшейся с момента такой регистрации.

9.3. Участник не вправе производить в Квартире какие-либо работы, не предусмотренные утвержденным проектом, в том числе работы по изменению ее проектной планировки, возведению внутренних перегородок, внутренних инженерных коммуникаций, специальных работ до передачи Квартиры Участнику по Акту приема-передачи.

В случае невыполнения Участником вышеуказанного условия (выполнение работ, не предусмотренных утвержденным проектом) или привлеченными ими лицами, Участник обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления требования об устранении самовольных работ (то есть восстановления конструкции и коммуникаций в первоначальное проектное положение) устранить самовольные работы (то есть восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное проектное положение) или возместить Застройщику стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния Квартиры. Застройщик вправе удержать стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния Квартиры из средств, внесенных, Участником в качестве оплаты Цены договора.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного Участником или привлеченными ими третьими лицами.

9.4. В случае возникновения споров обязательно соблюдение досудебного претензионного порядка. Во избежание неясностей Стороны договорились, что возникшие из настоящего договора споры, подведомственные суду общей юрисдикции, подлежат рассмотрению по месту нахождения Застройщика, кроме случаев, когда процессуальным законодательством установлена исключительная подсудность.

9.5. Все уведомления и обмен корреспонденцией между Сторонами производится в письменной форме путем вручения писем и уведомлений под роспись уполномоченному представителю стороны либо направлением заказным письмом с уведомлением по адресам каждой из сторон, указанным в настоящем договоре. При этом сторона считается надлежаще уведомленной по истечении 10 (Десяти) дней с момента даты на почтовом штемпеле квитанции об отправке письма.

9.6. Ведение общих дел (включая отношения с третьими лицами) по строительству Жилого дома, в том числе привлечение других участников долевого строительства, осуществляется Застройщиком самостоятельно.

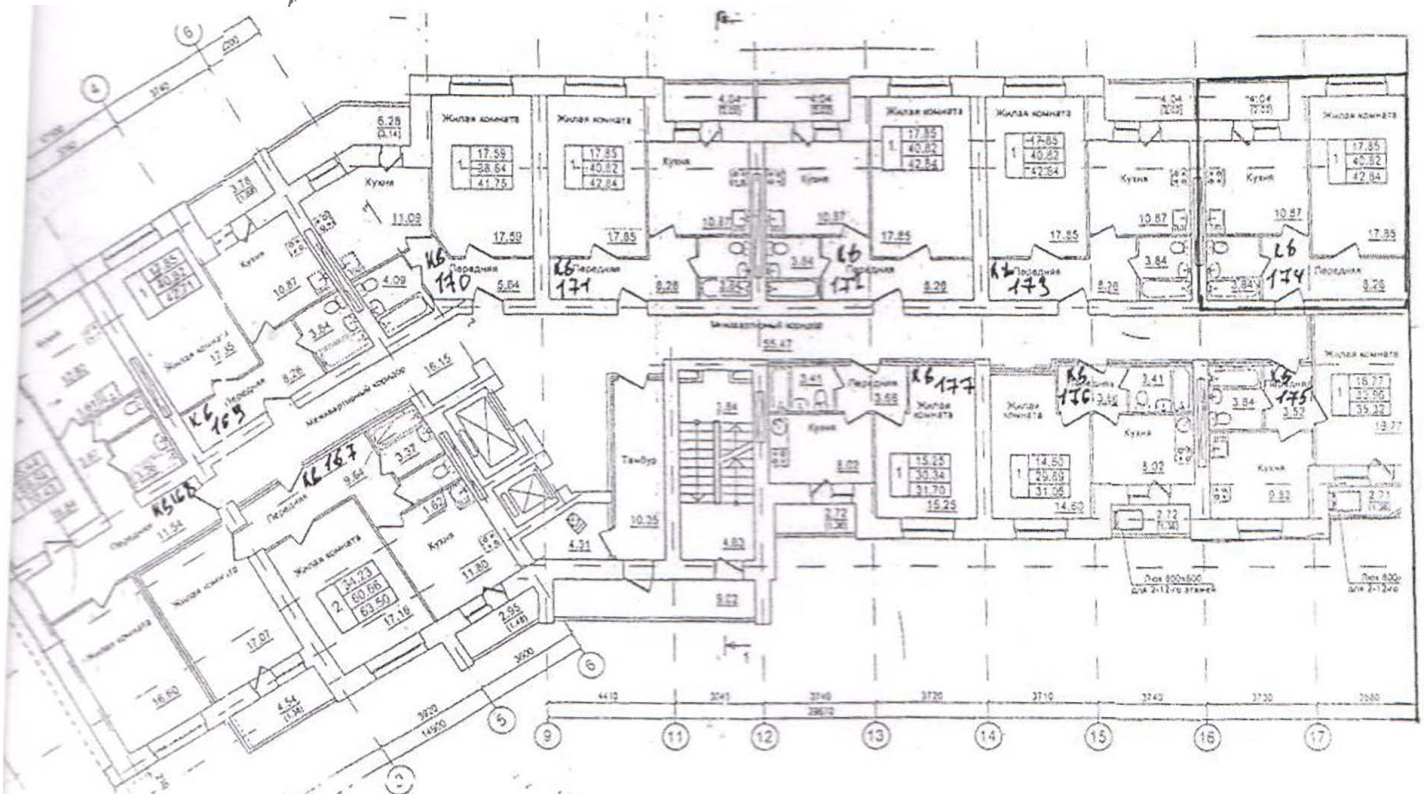
9.7 Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах: по одному для каждой из сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник

Приложение к договору № _____ от _____ г. Квартира № _____ на _____ этаже двенадцатизэтажной секции.



Застройщик

Участник
