

ДОГОВОР № 1-/9
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Самара

«» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительство инженерных коммуникаций», ИНН 6319110224, зарегистрировано в г.Самаре, ул. Самарская, 76, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Долгих Н.С., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, _____ г. рождения, паспорт _____, выдан _____ г. Отделением _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По условиям настоящего договора **Застройщик** обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого дома передать Участнику долевого строительства **объект долевого строительства** (квартиру), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

При определении предмета и существенных условий настоящего договора стороны руководствуются Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. (с последующими изменениями) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – Закон об участии в долевом строительстве).

1.2. Объектом капитального строительства является жилой дом 9 этажей, общей площадью 2861,05 кв.м. на двух земельных участках общей площадью 3200,00 кв.м., расположенных по адресу: Самарская область, г.Самара, Самарский район, ул. Самарская (далее – **многоквартирный дом**). Строительство осуществляется на основании разрешения на строительство № 63-301000-287-2017 от 27 декабря 2017 года.

Основными характеристиками многоквартирного дома также являются: многоквартирный жилой дом 9 этажей. Материал наружных стен керамический и силикатный кирпич, материал перекрытий - сборные железобетонные многопустотные плиты, класс энергоэффективности В «Высокий», сейсмостойкость Категория II.

Актуальная проектная декларация размещена в сети интернет на сайте (www.ooostroyincom.ru). **Застройщик** является собственником земельных участков: кадастровый номер 63:01:0815001:1003, находящегося по адресу: г.Самара, Самарский район, ул. Самарская, площадью 1400,00 кв.м., на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 20.05.2014 года, запись регистрации 63-63-01/568/2014-876, кадастровый номер 63:01:0815001:1004, находящегося по адресу: г.Самара, Самарский район, ул. Самарская, площадью 1800,00 кв.м., на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 20.05.2014 года, запись регистрации 63-63-01/568/2014-880.

1.3. Объектом долевого строительства является находящееся в многоквартирном доме жилое помещение – **комнатная квартира № _____** (строительный); **_____**-й этаж; имеющая следующие основные характеристики: **проектная общая площадь квартиры (без учета лоджии) составляет _____ кв.м.; в состав которой входят: комната _____ кв.м., комната _____ кв.м., кухня _____ кв.м., коридор _____ кв.м., с/у _____ кв.м., с/у _____ кв.м., лоджия _____ кв.м. Проектная общая площадь квартиры (с учетом лоджии) составляет _____ кв.м. Проектная общая площадь квартиры (с учетом лоджии с коэффициентом 0,5) составляет _____ кв.м.**

Планировка объекта долевого строительства, расположение по отношению друг к другу составных частей, включая жилые комнаты, помещения вспомогательного использования, лоджии, балконы, местоположение на этаже, отображены в графической форме поэтажного плана, который является приложением №1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

Указанные в настоящем договоре параметры, площадь, местоположение и другие характеристики объекта долевого строительства определены в соответствии с проектной документацией, разрешительной документацией на строительство многоквартирного дома на момент

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

заключения настоящего договора и по завершении строительства многоквартирного дома подлежат уточнению по фактическим данным технической инвентаризации на момент ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Качественная характеристика объекта долевого строительства: наружная дверь по ГОСТ; пластиковые окна и пластиковые двери на лоджию; наружные оконные отливы; электрический ввод с установкой щита учета и распределения электрической энергии; система отопления с установкой отопительных приборов согласно проекту; канализационные, водопроводные стояки согласно проекту с установкой приборов учета холодного и горячего водоснабжения; лоджия с остеклением.

Объект долевого участия передается Участнику долевого строительства в «черновой отделке», т.е. в состоянии, требующем выполнения чистовых работ. В частности, настоящим договором не предусматривается: приобретение и установка сантехнического оборудования (раковины, кухонные мойки, унитазы, ванны, смесители); кухонных плит; межкомнатных дверей и дверей в туалетные и ваннные комнаты; чистовые отделочные работы, в том числе отделка стен и полов кафельной плиткой, штукатурка стен, настилка чистового напольного покрытия; оклейка обоями, окраска стен и потолков; выполнение стяжки и звукоизоляции пола.

Работы по чистовой отделке осуществляются Участником долевого строительства.

1.4. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. (с последующими изменениями) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектах недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и условиями настоящего договора, подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством о государственной регистрации недвижимости.

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

1.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.6. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

1.7. Наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

1.8. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства, если иного не предусмотрено законом или договором.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Права и обязанности сторон по настоящему договору возникают с момента его заключения.

2.2. Ориентировочный срок завершения строительства – 2 квартал 2019 года, получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию – не позднее 27 июня 2019 года.

Стороны договорились, что по условиям настоящего договора допускается возможность продление срока действия разрешения на строительство.

Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства наступает не ранее чем после подписания в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и ориентировочно составляет – 2 квартал 2020 года.

Передача Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, предусмотренном ст.8 Закона об участии в долевом строительстве. Допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

2.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства. Гарантийный срок эксплуатации окон с фурнитурой – от предприятия – поставщика. После подписание акта приема-передачи квартиры регулировки оконных и балконных конструкций производится дольщиком самостоятельно и за свой счет.

2.5. Стороны определяют, что обязательства Застройщика по настоящему договору обеспечиваются залогом в пользу Участника долевого строительства в порядке и в соответствии с нормами Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Застройщик осуществляет обязательные отчисления в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в соответствии с действующим законодательством.

2.6. До заключения настоящего Договора Участнику долевого строительства предоставлена полная и достоверная информация о потребительских свойствах и характеристиках объекта. Участник долевого строительства ознакомлен со схемой планировки организации земельного участка и ситуационным планом, которые содержат сведения о местоположении строящегося объекта недвижимости с учётом окружающей обстановки, о составе и месте расположения общего имущества многоквартирного дома.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Стороны договариваются, что цена договора, определяющая стоимость Объекта долевого строительства, подлежащая уплате Участником долевого строительства, составляет _____ (_____) **рублей** и уплачивается Участником долевого строительства Застройщику после регистрации настоящего Договора в срок до _____.

Уплата цены договора не может производиться ранее государственной регистрации настоящего договора. Оплата возможна любыми способами, не противоречащими законодательству РФ. Размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства Застройщику, является фиксированными и изменению не подлежат при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, за исключением случаев, предусмотренных в п. 3.2 настоящего договора.

Если в ходе исполнения договора, или по возникшим обстоятельствам будет необходимым определение цены единицы общей площади Объекта долевого строительства, стороны будут руководствоваться требованиями ст.5 Закона об участии в долевом строительстве, предусматривающий применение понижающих коэффициентов для отдельных составных частей жилых помещений. (Цена договора может быть определена как произведение единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, является лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти).

3.2. Стороны дополнительно предусматривают условия изменения цены Объекта долевого строительства в следующих случаях:

- увеличение общей площади (без учета лоджии) Объекта долевого строительства более чем на 1,00 кв.м.;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по соглашению сторон;
- внесения изменений в проектную документацию, повлекших за собой изменение общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1,00 кв.м.

3.3. В случае увеличения общей площади (без учета лоджии) Объекта долевого строительства более чем на 1,00 кв.м. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из цены одного квадратного метра общей площади (без учета лоджии) Объекта долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства уведомлен, что строительство многоквартирного дома

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

будет осуществляться подрядными организациями.

3.5. Застройщик не вправе требовать от Участника долевого строительства каких-либо иных денежных доплат, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором или законом.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору, осуществлять обязательные отчисления в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в соответствии с действующим законодательством.

4.1.2. Осуществить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, в целях, связанных со строительством им многоквартирного дома.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.5. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в соответствии с ГК РФ.

4.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.8. Предоставлять Участнику долевого строительства документы и информацию о проекте строительства и Застройщике, проектную декларацию.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Осуществить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.2.2. В соответствии с условиями раздела 3 настоящего Договора уплатить полностью цену Договора.

4.2.3. Оказывать содействие Застройщику в выполнении договорных условий.

4.2.4. Приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче и подписать акт приема передачи не позднее месяца с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.5. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно сообщить об этом Застройщику.

4.2.6. Возмещать стоимость оплаченных Застройщиком услуг по фактическим затратам, понесенным на содержание Объекта долевого строительства Застройщиком либо с момента получения сообщения о завершении строительства и о готовности многоквартирного дома к передаче, но не ранее ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, либо до момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, если квартира принята для проведения отделочных работ.

4.2.7. В случае нарушения сроков подписания акта приема-передачи **Участник долевого строительства** обязуется возместить **Застройщику** его расходы эксплуатирующей организации, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта и выплатить **Застройщику** неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от стоимости конкретного Объекта за каждый день просрочки исполнения обязательства, а также возместить причиненный ущерб Застройщику, связанный с нахождением у Участника долевого строительства в залоге земельного участка.

4.2.8. Одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта долевого строительства подписать договор с эксплуатирующей организацией на техническое обслуживание Объекта долевого участия, вносить коммунальные платежи в установленный для него срок.

4.2.9. До оформления права собственности на квартиру не производить на Объекте долевого строительства какое-либо переоборудование или перепланировку.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты всей цены в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Осуществлять права, предоставленные ему настоящим договором и нормами действующего законодательства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Знакомиться с документами, а также получать информацию о проекте строительства и о Застройщике (ст.ст.19, 20, 21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), получать проектную декларацию, изменения и дополнения к ней.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания сторонами передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Регистрация права собственности на Объект долевого строительства осуществляется за счет Участника долевого строительства.

5.2.3. Право требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникает у Участника долевого строительства после полной оплаты стоимости Объекта долевого участия в соответствии с условиями настоящего договора.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной оплаты цены Договора Застройщику или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном ГК РФ. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу осуществляется с письменного согласия Застройщика.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору виновная Сторона обязана уплатить другой Стороне предусмотренные законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в судебном порядке.

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

7.4. В случае расторжения договора участия в долевом строительстве независимо от причин расторжения, возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется путем перечисления их на счет Участника долевого строительства, без начисления процентов за пользование, указанными денежными средствами.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах: по одному для каждой из сторон и один - регистрирующему органу.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

8.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.3. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, не предусмотренным федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», уплаченные Участником долевого строительства денежные средства по настоящему Договору подлежат возврату за вычетом в качестве компенсации за понесённые Застройщиком издержки, не подлежащие доказыванию в размере 6% от цены Договора. При этом возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется только после заключения договора с новым Участником долевого строительства на Объект долевого участия и получения денежных средств от последнего.

8.4. Стороны могут расторгнуть настоящий договор по соглашению сторон. Соглашение о расторжении договора по соглашению Сторон заключается в письменном виде и подлежит регистрации.

8.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.6. В случае недостижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

8.7. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.8. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

8.9. Неотъемлемой частью настоящего договора является графическая форма поэтажного плана многоквартирного дома с выделением на нем Объекта долевого строительства (Приложение №1).

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: общество с ограниченной ответственностью «**Строительство инженерных коммуникаций**», зарегистрировано адресу: 443010, г.Самара, ул. Самарская, 76, тел/факс: (846) 373-96-12; ОГРН 1046300916750, ИНН/КПП 6319110224./631701001; расчетный счет 40702810154400022270 в Поволжский банк ПАО Сбербанк г. Самара, к/с 30101810200000000607, БИК 043601607.

Участник долевого строительства: ФИО, _____ г. рождения, паспорт _____, выдан _____ г. Отделением _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____

Приложение №1. План Объекта с указанием проектных данных, планировки, расположения на этаже.

Подписи сторон:

От Застройщика

Участник долевого строительства

Генеральный директор

_____ (Долгих Н.С.)

_____ (_____)

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____