

ДОГОВОР № _____ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ

город Смоленск

«__» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищный фонд» (ООО «Жилищный фонд», ИНН 6725018775, ОГРН 1136733009808), в лице директора Глазкова Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____ паспорт серии _____ № _____, выдан _____ «__» _____ года, зарегистрированный по адресу _____, далее по тексту «Участник долевого строительства», заключили настоящий договор на долевое участие в строительстве, приняв при этом следующие условия:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом (далее по тексту – Многоквартирный дом) по адресу: _____ и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта в порядке, предусмотренном настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства _____ жилое _____ помещение-_____

_____ (далее – Квартира, Объект), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять квартиру по акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Основные характеристики Многоквартирного дома:

- вид: Многоквартирный дом;
- назначение: Жилое;
- количество этажей: 12;
- общая площадь: 12077,39 квадратных метра;
- материалы наружных стен: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие);
- материалы поэтажных перекрытий: сборные железобетонные;
- класс энергоэффективности: А;
- класс сейсмостойкости: В соответствии с ОСР-97, район Смоленской области расположен в зоне возможных 5-тибалльных сейсмических воздействий, отнесённых к средним грунтам по классификации действующих норм и правил- СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах».

Основные характеристики Квартиры:

- план Квартиры (Приложение № 1 к настоящему договору, является его неотъемлемой частью);
 - назначение: жилое помещение;
 - этаж: _____;
 - общая площадь: _____ кв. м.;
 - количество комнат: _____;
 - площади комнат: _____; _____; _____;
 - площади помещений вспомогательного использования: _____ кв. м.;
 - площадь лоджии (балкона): _____ квадратных метра, учитываемая с коэффициентом 0,5/0,3.
- Площади указаны ориентировочно, поскольку к учету принимается площади по данным технической инвентаризации.

Квартира передается Участнику долевого строительства в готовности согласно Приложению № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Помещения общественного назначения (нежилые) в состав Квартиры не входят, права собственности на такие помещения у Участника долевого строительства не возникает.

Общая площадь Квартиры состоит из суммы площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования.

1.2. Исходя из общей площади квартиры, а также площади лоджий (балконов), согласно данным технической инвентаризации, произведенной в соответствии с действующими нормативами, стороны производят перерасчет в следующем порядке.

При увеличении общей площади Квартиры и(или) лоджии(балкона) с учетом коэффициента 0,5(0,3) после окончания строительства и проведения технической инвентаризации, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу, вызванную увеличением общей площади Квартиры и (или) лоджии (балкона) с учетом коэффициента 0,5 (0,3), в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сведений, подтверждающих увеличение площади Квартиры, из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади и(или) лоджии (балкона), указанной в п.2.1 настоящего Договора. Размер доплаты определяется путем умножения стоимости одного квадратного метра, указанного в п.2.1 настоящего Договора, на разницу между общей площадью по проекту и общей площадью, определенной на основании данных технической инвентаризации.

При уменьшении общей площади Квартиры и (или) лоджии (балкона) с учетом коэффициента 0,5(0,3) после окончания строительства и проведения технической инвентаризации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, вызванную уменьшением общей площади Квартиры и (или) лоджии (балкона) с учетом коэффициента 0,5(0,3), в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента получения письменного требования Участника долевого строительства, из расчета стоимости одного квадратного метра и общей площади, определяемыми в порядке, предусмотренном п. 2.1. Договора.

1.3. Получение Застройщиком разрешения на ввод дома (секции)у в эксплуатацию – 1 полугодие 2020 года. Застройщик обязуется передать указанную в пункте 1.1. квартиру Участник долевого строительства по передаточному

акту во 2-ом полугодии 2020г, но не позднее **31.12.2020г.** Застройщик вправе досрочно передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства.

1.4. После ввода дома в эксплуатацию, Застройщик передает в собственность Участника долевого строительства вышеуказанную Квартиру на основании данного Договора, Акта приема-передачи и Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.5. В целях гарантии защиты прав и законных интересов Участника долевого строительства по настоящему Договору, Застройщик осуществляет уплату обязательных отчислений (взнос) в компенсационный фонд.

1.6. Обеспечение исполнения обязательств Застройщиком перед Участником долевого строительства и иными участниками долевого строительства Многоквартирного дома по Договору осуществляется залогом земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, в состав которого будет входить квартира.

1.7. Строительство многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по ул. 1-я Брянская в г. Смоленске осуществляется Застройщиком на Земельном участке, из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 67:27:0030736:7, общей площадью 4704 квадратных метра, находящийся по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. 1-ая Брянская, 1, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома (от 5 этажей и выше) в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, принадлежащем Застройщику на праве собственности № 67:27:0030736:67/001/2017-2 от 22.09.2017, на основании:

- разрешения на строительство № RU 67-RU67302000-171-2018 выдано 29.06.2018 года Администрацией города Смоленска на строительство объекта капитального строительства – многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения по ул. 1-я Брянская в г. Смоленске.

- проектной декларации размещенной в единой информационной системе жилищного строительства;

II. СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (далее по тексту- Цена Договора), определен Сторонами из расчета _____ рублей за один квадратный метр общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.1.1. Договора и составляет сумму _____ рублей.

2.2. Участник долевого строительства оплачивает Цену Договора в безналичном порядке, путем перечисления суммы денежных средств, указанных в п. 2.1. Договора, на расчетный счет Застройщика. Оплата производится следующим образом:

_____;

2.3. Участник долевого строительства имеет право досрочно перечислить оставшуюся часть Цены Договора квартиры или внести денежные средства в счет последующих периодов оплаты.

2.4. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе направлять средства целевого финансирования, полученные от Участника долевого строительства на компенсацию затрат, связанных со строительством Квартиры, в том числе на погашение кредитов, займов и процентов по ним, полученных Застройщиком на строительство многоквартирного жилого дома, в котором расположена Квартира.

2.5. Стороны пришли к соглашению, что разница между Суммой возмещения затрат на строительство, определенной в Договоре, и фактической суммой затрат на строительство (создание) Квартиры, является вознаграждением Застройщика.

2.6. В стоимость Объекта долевого строительства не включены затраты Участника долевого строительства, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства.

2.7. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, а также фактическая площадь лоджий(балконов) могут отличаться от проектных площадей, указанных в п.1.1.настоящего Договора, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

Отклонение фактической площади Квартиры (в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону) считается Сторонами допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Участник долевого строительства обязан:

А) не препятствовать исполнению Застройщиком своих обязательств по данному договору.

Б) до начала пуска отопления и подачи газа на котел пройти инструктаж и заключить договор с организацией по обслуживанию и эксплуатации газового оборудования, а также заключить договор с ресурсоснабжающей организацией на поставку и оплату газа.

В) принять от Застройщика по акту приема-передачи в эксплуатацию квартиру в течение четырнадцати календарных дней с момента получения уведомления о завершении строительства.

В случае отказа Участника долевого строительства от приемки квартиры и подписания акта приема-передачи в указанное в письменном уведомлении время Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи в случае, несоответствия качества передаваемой Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению ее качества, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования.

Перечень таких несоответствий фиксируется Сторонами в Акте осмотра.

При устранении указанных в Акте осмотра несоответствий передаваемой квартиры, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 5 дней после получения от Застройщика извещения об их устранении.

Сообщение об устранении замечаний и о готовности Квартиры к передаче по акту приема-передачи может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом с уведомлением с описью вложения и уведомлением.

При этом Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены при приемке квартиры и не были зафиксированы в Акте осмотра, и лишается права в последующем отказаться от приемки квартиры со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте осмотра.

Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия квартиры строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

Обеспечение газом осуществляется по отдельному заключенному договору с газоснабжающей организацией. Пуск лифта осуществляется после инструктажа управляющей компанией всех жильцов подъезда. Следовательно, отсутствие газоснабжения и работы лифта не может служить основанием для не подписания Акта приема-передачи квартиры.

С момента передачи квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства несет расходы по ее содержанию и оплате коммунальных услуг по ней. Участник долевого строительства обязан оплатить коммунальные платежи за общее имущество в многоквартирном доме, пропорционально своей доле жилья с момента подписания акта приема-передачи квартиры по действующим на момент платежа тарифам. Сумма указанных расходов не входит в сумму настоящего договора.

Г) с момента приемки квартиры по акту приема-передачи в эксплуатацию возложить на себя бремя ее содержания, в том числе и риск случайной гибели.

Д) в случае неисполнения Участником долевого строительства одного из подпунктов Б), Г) пункта 3.1. настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за изменение качества квартиры.

Е) эксплуатировать квартиру в соответствии с полученной инструкцией, обратив особое внимание на обеспечение воздухообмена в квартире, используя три режима открывания створок оконных блоков: режим открывания, режим проветривания, режим инфильтрации. Участник долевого строительства с момента приемки квартиры обязуется соблюдать требования инструкции по эксплуатации квартиры. В случае несоблюдения Участником долевого строительства условий эксплуатации квартиры, указанных в данной инструкции, гарантии прекращаются.

3) при изменении реквизитов Участник долевого строительства обязан в течение трех дней уведомить надлежащим образом об этом Застройщика. В случае невыполнения данного условия Застройщик не несет ответственности за предоставление информации о вводе дома в эксплуатацию.

3.2. Участник долевого строительства вправе:

— осуществлять контроль по исполнению Застройщиком принятых на себя обязательств по договору.

3.3. Передача прав и обязанностей Участника долевого строительства по настоящему договору третьему лицу не может осуществляться без получения письменного согласия Застройщика. В случае, когда Застройщик дает Участнику долевого строительства согласие на передачу прав и обязанностей, Участник долевого строительства обязан произвести с Застройщиком сверку расчетов и представить соответствующий документ о сверке третьему лицу для переоформления прав, и обязанностей, а также ознакомить третье лицо с содержанием прав и обязанностей, установленных настоящим договором. Любые соглашения Участника долевого строительства о передаче своих прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, заключенные без согласия Застройщика, недействительны. Третье лицо (Новый Участник долевого строительства) обязано в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступить прав и обязанностей по данному Договору уведомить застройщика, путем предоставления оригинала зарегистрированного Договора уступки прав и обязанностей по данному Договору в адрес Застройщика.

Уступка участником долевого строительства прав требований по 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.

3.4. Застройщик обязан:

— осуществить строительство в соответствии с проектом;

— соблюдать требования к качеству выполняемых работ;

— при возникновении объективных причин, вызвавших перенос срока ввода дома в эксплуатацию Застройщик вправе в одностороннем порядке установить новый разумный срок ввода дома в эксплуатацию и не позднее, чем за два месяца до истечения срока, установленного настоящим договором направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи дома Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации;

— при вводе дома в эксплуатацию и при условии полной оплаты Цены договора Участником долевого строительства, предоставить последнему зависящие от Застройщика документы, необходимые для регистрации его права на данное помещение;

- до заключения договора управления многоквартирным домом между Участником долевого строительства и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (Пункт 14 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

3.5. Застройщик вправе:

— в случае полного или частичного неисполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате указанного помещения не передавать его последнему до полной оплаты Цены договора;

3.6. Стороны также признают, что общая цена настоящего Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат, связанных со строительством Многоквартирного дома (совокупность всех работ, товаров и услуг необходимых для создания и всего связанного с осуществлением строительства Многоквартирного дома) и содержания Застройщика за выполнение по настоящему договору услуги (работы). Денежные средства, поступившие Застройщику в счет оплаты стоимости настоящего Договора могут расходоваться на содержание застройщика в размере 8% от Цены Договора, но не более 10% от проектной стоимости Объекта.

IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Застройщик удостоверяет, что обладает правом распоряжаться указанным в настоящем договоре недвижимым имуществом, что указанная в пункте 1.1. квартира никому не продана, не заложена, под арестом не состоит, судебных споров о ней не имеется, свободна от прав третьих лиц.

4.2. В случае выполнения самим Участником долевого строительства или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, газоснабжения, канализации, электроснабжения, систем вентиляции и т.д., после ввода дома в эксплуатацию и приемки помещения Участником долевого строительства по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП препятствующие нормальной эксплуатации жилья.

Нанесенный такими действиями владельцам соседних квартир и помещений материальный ущерб оплачивает виновная сторона (Участник долевого строительства).

4.3. Гарантийный срок, в течение которого могут быть предъявлены претензии по качеству квартиры, составляет пять лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию, при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации. Указанный срок не распространяется на оборудование, установленное в квартире, гарантийные сроки на которое устанавливаются предприятиями-изготовителями и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи квартир в данном Доме.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных изделий, элементов, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.5. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.6. 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.

4.7. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков приема квартиры (подпункт Г), пункта 3.1. Договора) по причинам, являющимся основанием применения статьи 406 Гражданского кодекса Российской Федерации к Участнику долевого строительства, последний по истечению срока возмещает Застройщику фактические расходы по охране и содержанию квартиры, исходя из данных бухгалтерского учета Застройщика.

4.8. В своих взаимоотношениях стороны стремятся избегать противоречий и конфликтов, а в случае их возникновения - разрешать их на основании взаимного согласия. Если согласие не достигнуто, противоречия разрешаются в соответствии с законодательством РФ. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для сторон. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий Сторонами не предусмотрен.

4.9. Условия договора разъяснены в полном объеме, Участник долевого строительства ознакомлен с проектом, проектной декларацией, с договором и полученной информацией согласен.

4.10. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, один из которых - для Участника долевого строительства, два - для Застройщика, один - для Управления Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

V. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Общество с ограниченной ответственностью
ООО «Жилищный фонд»

Юридический адрес: 216400, Смоленская область,
город Десногорск, улица 3-ий Микрорайон, офис .
Почтовый адрес: 214020, Смоленская область, город
Смоленск, улица Шевченко, д.75
ИНН 6725018775, КПП 672501001
ОГРН 1136733009808
Банковские реквизиты: р/с 40702810523250001660 в
Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже
БИК: 042007835, к/с 30101810100000000835
Телефон / факс: +7(4812) 244-889

Директор ООО «Жилищный фонд»

_____ Глазков В.И.

_____ паспорт серии
_____ № _____, выдан _____ «__»
_____ года, зарегистрированный по адресу

Телефон: +7 _____
