

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

город Мариинский Посад

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Побережье» ИНН 2130073236 КПП 213001001 ОГРН 1102130005845, в лице директора Доброва Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик»,

и _____

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и срок передачи объекта

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением третьих лиц в предусмотренный договором срок построить _____-этажный жилой дом № _____, расположенный по строительному адресу: ул. 1-е Денисово, 48, город Мариинский Посад Чувашской Республики, поз. ____ (далее – Жилой дом), на земельном участке с кадастровым номером _____, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию данного объекта передать участнику долевого строительства в собственность жилое помещение (квартиру) под условным № _____, расположенное в осях _____, общей площадью с учетом площади балконов, лоджий, веранд, террас _____ кв.м. (далее – Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.2. Технические характеристики и характеристики внутренней отделки Квартиры (Приложение № 1), планировка Квартиры (Приложение № 2), схема расположения Объекта долевого строительства на земельном участке (Приложение № 3), определены в соответствии с проектной документацией в Приложениях, являющихся неотъемлемой частью Договора.

1.3. Проектная площадь Квартиры – площадь, определенная в проектной документации Жилого дома, фактическая площадь Квартиры – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства. Отклонение фактической площади Квартиры от проектной площади в пределах ____ кв. м не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера Квартиры и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

1.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее « ____ » _____ 20__ года. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2. Правовое обеспечение Договора

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от « ____ » _____ г.

2.3. Разрешение на строительство № _____ выдано « ____ » _____ г. Администрацией Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики.

2.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает в беспорядном и безусловном порядке, что он ознакомлен с проектной декларацией строительства Жилого дома, размещенной в сети Интернет на сайте Застройщика.

3. Цена Договора и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей, с учетом стоимости одного квадратного метра _____ (_____) рублей. В цену договора не входят затраты на приобретение и монтаж газовой плиты, газового счетчика и газового котла и оплачивается Участником долевого строительства дополнительно по отдельному соглашению.

3.2. Цена договора должна быть выплачена Участником долевого строительства в полном объеме в срок не позднее «__» _____ г.

3.3. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства в соответствии с графиком платежей:

№	Сумма к оплате в рублях	Срок внесения
1		до _____ 20__ года
2		до _____ 20__ года
3		до _____ 20__ года

3.4. Расчеты между сторонами производится путем внесения платежа(-ей) в кассу, либо на расчетный счет Застройщика после государственной регистрации настоящего Договора.

3.5. Цена договора подлежит уплате после государственной регистрации указанного договора.

3.6. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) сумма общей фактической площади Квартиры окажется меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора исходя из цены за один квадратный метр разницы между указанными площадями Квартиры.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Застройщик обязуется перечислить Участнику долевого строительства на указанный им расчетный счет в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Застройщиком письменного требования Участника долевого строительства и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации) и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

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. Вести учет поступления и расходования денежных средств Участника долевого строительства с использованием одного расчетного счета, специально открытого исключительно для учета поступления и расходования денежных средств участников долевого строительства Жилого дома.

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

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

4.1.6. Не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

4.1.7. После получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, но не позднее «__» _____ г. 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.

4.1.8. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки. Для гражданина выплаты неустоек в соответствии с настоящим пунктом производятся в двойном размере.

4.1.9. 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.

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

4.1.11. 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 в разделе 3 Договора.

5.1.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 5 (пяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

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.

6. Гарантийный срок

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается на 5 (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 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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 течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

8. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (Залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Жилого дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящиеся на этом земельном участке Жилой дом.

8.2. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору: возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором;

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.

9.2. 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 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

9.3. Участник долевого строительства или его наследники вправе 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, построенный в составе Жилого дома за счет денежных средств Участника долевого строительства, после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства или его наследникам.

9.4. 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 случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- в иных установленных 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 в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п.10.1, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 10.2, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

Если в течение указанного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением указанных денежных средств 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 долевого строительства.

10.4 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. Срок действия Договора

- 11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.
11.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства.
11.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по договору и приема Объекта долевого строительства.
11.4. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных, предусмотренных законодательством случаях.

12. Прочие условия

- 12.1. 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.
12.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон вправе обратиться в суд.
12.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в п.13 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов.
12.4. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями (приложениями), которые являются его неотъемлемой частью.
12.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями, и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке.
12.6. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13. Адреса место нахождения (жительства) сторон, платежные реквизиты и подписи Сторон:

<p>Застройщик Наименование ООО «Побережье» Юридический и фактический адрес: 429570, Чувашская Республика Мариинско-Посадский район, город Мариинский Посад, ул. Кузнечная, 38 ИНН 2130073236 ОГРН 1102130005845 Телефон: 8-927-863-8822, 8-987-737-8170 Банковские реквизиты: р./счет № 40702810275000000740 в Чувашской отделении №8613 ОАО «Сбербанк России»; к/с 30101810300000000770; БИК 049706609</p> <p>_____/Е.В. Доброва/</p>	<p>Участник долевого строительства Фамилия, имя, отчество (полностью) _____ _____</p> <p>Дата и место рождения: «__» _____ года _____</p> <p>паспорт серии _____ № _____ выдан _____ (орган, выдавший паспорт), дата выдачи «__» _____ года, код подразделения _____ Адрес регистрации: _____ _____ _____</p> <p>Адрес фактического проживания: _____ _____ _____</p> <p>Почтовый адрес: _____ _____ _____</p> <p>(подпись)</p>
--	---

Технические характеристики Объекта долевого строительства:

1. Описание Объекта долевого строительства:

№	Конструктивные части	Описание
1	Фундамент	
2	Наружные стены	
3	Перекрытия	
4	Межкомнатные перегородки	
5	Кровля	

2. Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:

№	Виды работ	Качество отделки	Помещения
1	Установка входной квартирной двери		—
2	Установка межкомнатных дверей		
3	Установка оконных блоков		
4	Остекление балконов		
5	Остекление лоджий		
6	Ограждение балконов		
7	Монтаж системы водоснабжения		
11	Монтаж стояков канализации		
12	Установка сантехнических приборов		
13	Монтаж системы электроснабжения		
14			
15	Электрические приборы		
16	Монтаж системы отопления		
17	Покрытие пола		
16	Отделка стен		
17	Отделка потолков		

Планировка Объекта долевого строительства:

1. План первого этажа.

2. План второго этажа.

3. План мансардного этажа.

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
от «___» _____ 201_ г. № _____

Схема расположения Объекта долевого строительства на земельном участке