

ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

Город Киров, областной

« ____ » _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «СМУ-5» (ООО «СМУ-5»), именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____ (_____), именуемый (ая) в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а индивидуально – «Сторона», в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключили настоящий ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения
Основания заключения Договора

1.1. Дом – жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, строительство (реконструкция) которого производится с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: г. Киров, ул. Воровского, д. 12.

Здание кирпичное, 2 секционное, 4-х этажное, количество этажей -5.

Отделка фасадов - облицовочный кирпич.

Крыша - скатная мансардная.

Кровля - гибкая черепица.

Перекрытия - сборные железобетонные.

Перегородки - кирпичные.

Фундаменты - сборные железобетонные, ленточные, монолитные железобетонные.

Стены наружные — с утеплением изнутри газосиликатными блоками.

Стены внутренние - кирпичные.

Класс энергоэффективности - нормальный, класс сейсмостойкости – менее 6 баллов.

Объект долевого строительства – квартира (жилое помещение), подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящая в его состав. Квартира состоит из _____ (_____) комнат, будет находиться на _____этаже, строительный номер квартиры _____, проектной площадью _____м² (площади комнат - м², кухня - м², прихожая - м², санузел - м².)

План объекта долевого строительства (Приложение №1) прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства уточняется после проведения замеров органом (организацией), осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

1.2. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполненной черновой отделкой, которая включает в себя следующие работы: монтаж стояков водопровода, канализации, горячего и холодного водоснабжения; монтаж централизованной системы отопления; монтаж оконных блоков из ПВХ – профиля со стеклопакетом; установка входных строительных дверей; потолки – бетон, стены – штукатурка, выключатели и розетки не устанавливаются, без устройства внутренних межкомнатных дверей; без устройства цементно-песчаной стяжки во всей квартире, без гидроизоляции полов в санузлах (без линолеума, без укладки лаг и деревянного покрытия, без устройства утепления полов); без сантехнического и электрического оборудования, без электропроводки, без электроплиты, без отделки керамической плиткой, без шпаклевки, покраски, оклейки обоями, без счетчиков поквартирного учета.

1.3. Застройщик осуществляет строительство (реконструкцию) Дома на основании:

- разрешения на строительство №RU43306000 – 006 от 21.01.2014 г.;
- проектной декларации, утвержденной приказом директора ООО «СМУ-5» № 04-156/15 от 30.10.2015 г. и опубликованной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: www.smu5 Киров.рф;
- оформленном в соответствии с действующим законодательством РФ правом собственности Застройщика на земельный участок (кадастровый номер 43:40:000360:39), предоставленном для строительства (реконструкции) Дома.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) согласно проектно-технической документации Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику обусловленную Договором цену (стоимость) Объекта долевого строительства и принять его.

2.2. Срок окончания строительства (реконструкции) Дома - II квартал 2017 г.

2.3. В случае если строительство (реконструкция) 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 настоящего Договора. Данная информация высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу Участника долевого строительства или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

2.4. При наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства уведомления о получении информации и предложения об изменении настоящего Договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, если по истечении 20 (двадцати)

календарных дней с момента наступления вышеуказанных ситуаций от Участника долевого строительства не получен письменный ответ, Участник долевого строительства считается надлежащим образом уведомленным. В случае необоснованного отказа от изменений условий настоящего Договора или не получен письменный ответ при надлежащем уведомлении Участника долевого строительства, Застройщик вправе обратиться в суд за изменением условий настоящего Договора.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора на момент его заключения исчисляется из расчета _____ (_____) за один квадратный метр суммарной площади Объекта долевого строительства и составляет _____ (_____ рублей _____ копеек) (НДС не облагается: подп. 22-23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ) и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика). Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению. Цена договора является ориентировочной и корректируется в соответствии с п.3.4. Договора.

3.2. Оплата по Договору производится в следующем порядке: Участник долевого строительства оплачивает денежные средства в размере _____ (_____ рублей _____ копеек) в течение 5 (пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

3.3. Способ оплаты по Договору: передача Участником долевого строительства наличных денежных средств в кассу Застройщика или перечисление Участником долевого строительства денежных средств в валюте Российской Федерации (рубль) на расчетный счет Застройщика.

3.4. Если по результатам технической инвентаризации площадь Объекта долевого строительства оказалась больше общей проектной площади, указанной в п. 1.1. Договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства по стоимости одного квадратного метра согласно п. 3.1 Договора в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня уведомления Застройщика. Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства оказалась меньше общей проектной площади, указанной в п. 1.1 Договора, Застройщик обязан в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня получения паспорта Объекта долевого строительства вернуть ему излишне уплаченную сумму за разницу площади из расчета стоимости одного квадратного метра согласно п.3.1. Договора.

Уведомление об изменении цены данного Договора в связи с результатами технической инвентаризации направляется Участнику долевого строительства Застройщиком, при этом применяется порядок, установленный п.2.4. настоящего Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить строительно-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству (реконструкции) Дома и ввести его в эксплуатацию не позднее II квартала 2017 г.

4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства по целевому назначению – строительство (реконструкцию) Дома, указанного в п. 1.1 Договора.

4.1.3. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

4.1.4. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до передачи ее по Акту приема - передачи.

4.1.5. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома.

4.1.6. Провести техническую инвентаризацию Дома и Объекта долевого строительства.

4.1.7. Ответственность Застройщика обеспечивается Договором страхования. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя (Застройщика), связанные с его ответственностью перед Участником долевого строительства (Выгодоприобретателем) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого и/или иного помещения по договору участия в долевом строительстве.

4.1.8. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора считаются находящимися в залоге в силу закона у Участников долевого строительства земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности (кадастровый номер 43:40:000360:39), предоставленные для строительства Дома.

4.1.9. Застройщик вправе в случае неиспользования полностью суммы на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства оставить неиспользованную часть в своем распоряжении как экономию Застройщика (денежная сумма, составляющая разницу между расходами Застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства и суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, выплаченной Участником Застройщику по настоящему Договору) и возврату Участнику не подлежит. При этом вознаграждение Застройщика считается увеличенным на сумму экономии Застройщика.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Производить выплаты стоимости Объекта долевого строительства в размере и порядке, установленных в разделе 3 Договора.

4.2.2. Оплатить в размере пропорционально своей доле в площади Дома расходы по технической инвентаризации и постановке на кадастровый учет Дома и Объекта долевого строительства, а также расходы по оформлению и регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.3. Произвести работы по устройству полов на Объекте долевого строительства (стяжка или укладка лаг и деревянного покрытия), с гидроизоляцией в санузле, а также устройству утепления полов по желанию, к моменту сбора документации для получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

4.2.4. После получения уведомления от Застройщика о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства, приступить к принятию его по Акту приема-передачи.

4.2.5. С момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи содержать Объект долевого строительства за свой счет и оплачивать коммунальные услуги.

4.2.6. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства по Договору.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. Без доверенности вести общие дела по предмету Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства (реконструкции) сделки с третьими лицами.

4.3.2. Внести в Дом и/или Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства (реконструкции) Дома в целом и Объекта долевого строительства в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

5. Порядок приема - передачи

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи при условии полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства согласно раздела 3 настоящего Договора.

5.2. Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора в срок не позднее 6 (шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

5.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта долевого строительства, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

5.4. Наличие у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Застройщика передать Объект долевого строительства либо при возврате письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от получения письма либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу в зависимости от того, что наступит раньше свидетельствует о том, что обязанность Застройщика по сообщению Участнику долевого строительства о готовности передать Объект долевого строительства выполнена надлежащим образом.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней со дня, предусмотренного п.5.3 данного Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства, в этом случае Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства, что включает в себя затраты на энерго- тепло- водоснабжение, иные коммунальные услуги, которые рассчитываются по показаниям приборов учета, предъявляемые обслуживающей организацией, а в иных случаях – пропорционально площади приобретенного Объекта долевого строительства и доле Участника долевого строительства в общей долевой собственности дома, согласно счетам, представляемым снабженческими организациями Застройщику.

6. Качество и гарантии

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и исчисляется с даты Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется с даты Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

6.4. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в п.6.1 данного Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. Уступка прав требований

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика строительства в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации.

8.2. Ответственность Застройщика:

8.2.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.3. Ответственность Участника долевого строительства:

8.3.1. 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.

9. Расторжения Договора

9.1. Расторжение настоящего Договора и возврат Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, производится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

10. Прочие условия

10.1. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства не обременен и не будет обременен в течение срока действия настоящего Договора правами и претензиями третьих лиц, не состоит и не будет состоять под запрещением или арестом, на него не наложены государственные или иные санкции.

10.2. При возникновении споров и разногласий Стороны будут стремиться решить их путем переговоров. Все возникшие разногласия решаются в порядке досудебного претензионного урегулирования. Срок рассмотрения претензии - 10 (десять) календарных дней со дня получения.

10.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, указанных в разделе 11 настоящего Договора. В связи с этим настоящий Договор является письменным согласием Участника долевого строительства на обработку персональных данных, указанных в разделе 11 настоящего Договора, Застройщиком.

10.4. Соглашения об изменении и дополнения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью данного Договора и подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

10.5. Расходы по оформлению и регистрации настоящего Договора и регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в том числе расходы по технической инвентаризации и постановке на кадастровый учет Объекта долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

10.6. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении адреса регистрации по месту жительства (адреса для отправки корреспонденции) в простой письменной форме в течение 5 (пяти) календарных дней с момента такого изменения.

10.7. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.8. Настоящий Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

10.9. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

ООО «СМУ-5»

610002, Киров (обл.), ул. Казанская, д. 97 Тел/факс: (8332) 22-64-70, 22-64-71, 71-17-61, 71-17-62

E-mail: info@smart-st.ru ИНН 4345328576 КПП 434501001 ОГРН 1124345009590

р/с 40702810000020144486 в ПАО «Норвик Банк» г. Киров, к/с 30101810300000000728 БИК 043304728

р/с 40702810110180006291 в Филиал №6318 ВТБ 24 (ПАО) г. Самара к/с 30101810700000000955 БИК 043602955

_____/_____/_____
м.п.

Участник долевого строительства

_____/_____/_____ года рождения

паспорт _____, выдан _____ года _____

адрес регистрации: _____

тел. _____
