

Договор участия в долевом строительстве № КАЗ/XXX

город Ижевск Удмуртской Республики

_____.2017

Общество с ограниченной ответственностью «Зеленый мыс», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Рейтенбаха Валерия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, _____, именуемый в дальнейшем «**Долевик**», с другой стороны, заключили настоящий договор в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее «**Закон**» и другими действующими законодательными актами о нижеследующем:

1. Понятия, используемые в договоре

1.1. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Зеленый мыс», Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 18 № 003054815 от 27 октября 2010 года.

1.2. Долевик – _____.

1.3. Многоквартирный дом – жилой комплекс «Казанский» в Ленинском районе г. Ижевска (далее «Дом»):

- кадастровый номер земельного участка 18:26:041588:327;
- разрешение на строительство № 18-RU18303000-230-2017 от 08.06.2017, выдано ГУАиГ Администрации г. Ижевска;
- проект инв. № 171/17;
- этажность – 14;
- общая площадь дома – 6 154,93 кв. м.;
- класс энергоэффективности – А+;
- материал наружных стен – кирпич;
- материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные плиты с участками монолитных ригелей;
- сейсмостойкость - район работ в соответствии с СП 14.13330.2011 не относится к сейсмически опасным.

1.4. Объект долевого строительства – квартира (жилое помещение) строительный № _____ на _____ этаже в жилом комплексе «Казанский», расположенном по адресу: Удмуртская Республика, город Ижевск, ул. Казанская, состоящая из _____ комнат, общей площадью _____ кв. м. (общая площадь определяется в соответствии со ст. 15 ЖК РФ и состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.), площадь лоджии (балкона) – _____ кв.м., в соответствии с проектной документацией Застройщика, и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Долевика.

Местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося Дома указано в Приложении № 3 к настоящему договору.

Общая площадь объекта долевого строительства, расположение его частей по отношению друг к другу указаны в соответствии с планировкой (Приложение № 2 к настоящему договору). После проведения технической инвентаризации дома номер объекта долевого строительства и общая площадь подлежат уточнению.

Общая площадь объекта долевого строительства может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую сторону. Стороны пришли к соглашению, что такое отклонение не будет являться ухудшением качества объекта долевого строительства, если оно не превышает 2 % от общей площади квартиры.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать соответствующий объект долевого строительства Долевiku, а Долевик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Долевиком (далее - **Цена Договора**), составляет: _____ (_____) рублей.

Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Стоимость услуг Застройщика определяется в процентном отношении от цены договора и утверждается директором Застройщика.

Застройщик предоставляет Долевику скидку от Цены договора в размере _____ (_____) рублей.

С учетом указанной скидки Цена настоящего договора составляет _____ (_____) рублей. Условием предоставления скидки является соблюдение Долевицом графика платежей, указанного в п. 3.3. настоящего договора.

В случае нарушения Долевицом графика платежей условие о предоставлении скидки прекращает свое действие, и Цена настоящего договора будет составлять _____ (_____) рублей.

3.2. Денежные средства по договору вносятся после регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР.

3.3. Расчеты по уплате Долевицом цены договора производятся в следующем порядке:

- сумма в размере _____ (_____) рублей вносится Долевицом на расчетный счет Застройщика за счет собственных средств в течение 3 (Трех) рабочих дней после регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР, но не позднее _____;

- оставшаяся сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается Долевицом расчетный счет Застройщика за счет собственных средств по следующему графику:

- до 31.08.2017 – _____ рублей;
- до 30.09.2017 – _____ рублей;
- до 31.10.2017 – _____ рублей;
- до 30.11.2017 – _____ рублей;
- до 25.12.2017 – _____ рублей;
- до 31.01.2018 – _____ рублей;
- до 28.02.2018 – _____ рублей;
- до 31.03.2018 – _____ рублей;
- до 30.04.2018 – _____ рублей;
- до 31.05.2018 – _____ рублей;
- до 30.06.2018 – _____ рублей;
- до 31.07.2018 – _____ рублей;
- до 31.08.2018 – _____ рублей;
- до 30.09.2018 – _____ рублей;
- до 31.10.2018 – _____ рублей.

Стороны вправе произвести расчеты любым способом, не запрещенным законодательством РФ.

4. Обязанности сторон

4.1. Застройщика:

4.1.1. Обеспечить строительство и ввод многоквартирного дома в эксплуатацию до 31.12.2018. Датой ввода дома в эксплуатацию является дата получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию в соответствии с законодательством.

4.1.2. В течение 3-х месяцев после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию обеспечить передачу Долевику по передаточному акту объекта долевого строительства.

4.1.3. Обеспечить изготовление технического паспорта на дом.

4.2. Долевика:

4.2.1. Внести на счет Застройщика денежные средства (оплатить цену договора) в соответствии с п.п. 3.1. - 3.3. настоящего договора.

4.2.2. Не вмешиваться в ход строительства и хозяйственную деятельность Застройщика.

4.2.3. Принять от Застройщика в собственность объект долевого строительства.

4.2.4. В течение семи дней со дня получения извещения от Застройщика о необходимости принять объект долевого строительства приступить к принятию объекта долевого строительства и в течение 14 дней завершить приемку. В случае обнаружения недостатков или несоответствия объекта долевого строительства договору, Долевик вправе отказаться от подписания передаточного акта и потребовать надлежащего исполнения Застройщиком своих обязанностей. В случае уклонения Долевика от приемки объекта долевого строительства Застройщик по истечении одной недели со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Долевику, вправе составить односторонний передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Долевику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения о необходимости принять объект долевого участия в строительстве либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого

строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.2.5. Самостоятельно и за свой счет оформить право собственности на объект долевого строительства.

4.2.6. До подписания передаточного акта объекта долевого строительства участвовать в общем собрании долевиков по принятию решения о форме управления построенного многоквартирного дома, заключить договор на оказание услуг по содержанию дома, пройти инструктаж по правилам пользования газовыми приборами и оборудованием.

4.2.7. С даты передачи объекта долевого строительства по передаточному акту нести эксплуатационные затраты пропорционально своей доле помещений в доме. При переуступке прав по настоящему договору третьему лицу указанная обязанность переходит к новому Долевику.

4.2.8. Нести ответственность за сохранность обозначенных помещений с момента подписания передаточного акта объекта долевого строительства Долевику.

5. Ответственность сторон

5.1. При исполнении настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее «Закон», и другими действующими законодательными актами.

5.2. Уступка Долевику прав требований по договору возможна только с согласия Застройщика в порядке, установленном законодательством РФ. Ответственность за неблагоприятные последствия не включения п.п. 4.2.6, 4.2.7. в договоры уступки права несет сторона, нарушившая это условие.

5.3. Долевик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных законодательством.

5.4. При возникновении форс-мажорных обстоятельств, какими являются (землетрясение, наводнение, а также забастовки, правительственные постановления и распоряжения государственных органов, ущемляющих интересы сторон), стороны заключают дополнительное соглашение о переносе сроков сдачи объекта. Если стороны не пришли к приемлемому решению, договор расторгается.

5.5. В случае внесения изменений в планировочные решения и несущие конструкции помещений без согласования с Застройщиком ответственность за возникновение неблагоприятных последствий несет Долевик.

5.6. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в установленном порядке и действует до момента исполнения сторонами обязательств по настоящему договору.

5.7. В случае, если Долевик без уважительной причины уклоняется от регистрации договора участия в долевом строительстве в течение 7 дней с даты подписания, Застройщик вправе отказаться от заключения договора (государственной регистрации).

6. Дополнительные условия

6.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается равным пяти годам. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается равным трем годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

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

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ремонта, проведенного самим Долевику или привлеченными им третьими лицами.

6.2. Застройщик вправе без предварительного согласования с Долевику внести в многоквартирный дом или объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в настоящем договоре и проектной декларации, на эквивалентные по качеству и цене строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства многоквартирный дом и объект долевого строительства будут отвечать требованиям проектной документации и соответствовать назначению использования.

6.3. Долевик предоставляет Застройщику согласие на межевание и раздел или объединение земельного участка с кадастровым номером № 18:26:041588:327 с другими участками, для формирования новых земельных участков, в целях осуществления их землепользования и эксплуатации по усмотрению Застройщика.

6.4. Долевик выражает свое согласие на уменьшение/увеличение предмета залога в связи с предстоящим разделом земельного участка, указанного в п. 1 настоящего договора, и образованием новых земельных участков.

6.5. С момента постановки на кадастровый учет вновь образованных земельных участков, у Долевика в соответствии со ст. 13 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, возникает право залога на вновь образованный земельный участок, на котором расположен (строится) Объект долевого строительства, и одновременно с этим Долевик выражает свое согласие на прекращение залога на вновь образованные земельные участки (или участок).

6.6. Исполнение обязательства по передаче жилого помещения Долевику обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика № ____ от _____ с _____.

6.7. Перечень устанавливаемого оборудования и выполняемых отделочных работ в квартире определяется Приложением № 1 к настоящему договору.

6.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Долевику обязанностей, предусмотренных п.4.2.1. и 5.2. настоящего договора, Застройщик вправе удерживать объект долевого строительства до надлежащего исполнения Долевику своих обязанностей.

6.9. Если Долевик после подписания передаточного акта объекта долевого строительства произведет переустройство (перепланировку) без согласования с Застройщиком и/или проектировщиком, Застройщик и/или проектировщик не несет ответственность за какие-либо негативные последствия, вызванные таким переустройством (перепланировкой).

6.10. Подписывая настоящий договор, Долевик подтверждает, что он ознакомлен:

- с проектной декларацией Застройщика;
- с условиями страхования, сведениями о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика;
- с правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

6.11. Долевик обязан в течение 10 дней письмом с уведомлением информировать Застройщика об изменении места жительства (места нахождения). В случае неисполнения указанной обязанности риск неблагоприятных последствий несет Долевик.

6.12. При возникновении споров и разногласий стороны обязуются разрешать их путем переговоров, а при недостижении согласия спор передается на рассмотрение в суд.

6.13. Договор участия в долевом строительстве составляется в 3-х экземплярах: один выдается Застройщику, второй – Долевику, третий – хранится в регистрирующем органе.

7. Юридические адреса и реквизиты

7.1 ЗАСТРОЙЩИК

Общество с ограниченной ответственностью «Зеленый мыс»

426033, Россия, УР, г. Ижевск, ул. Нижняя, 14

ИНН 1831143585, КПП 183101001

р/с 40702810900320100872 в Филиале ГПБ (ОАО) в г. Перми

к/с 30101810200000000808, БИК 045773808

т. (3412) 57-29-09, 57-29-02

Рейтенбах Валерий Евгеньевич

м.п.

7.2. ДОЛЕВИК

г.р., ИНН 183 XXX XXX XXX, паспорт XX XX XXXXXX, выдан _____
XX.XX.20XX

зарегистрирован: _____

т. _____