

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Смоленская область город Вязьма

«__» _____ 2016 года

ООО «Стройинвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Смирновой Юлии Сергеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, действующая от своего имени и в своих интересах, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами, и (или) с привлечением иных лиц, в соответствии с проектной документацией, действующими строительными нормами, правилами и регламентами, создать на земельном участке с кадастровым номером 67:02:0010213:1622, расположенном по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Ленина, в районе дома № 61, многоквартирный жилой дом по ул. Ленина в районе дома № 61 г. Вязьмы Смоленской области (далее Дом) и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (Квартиру), соответствующий Договору, а Участник долевого строительства обязуется в уплату Цены Договора финансировать создание Дома и принять Объект долевого строительства для государственной регистрации своего права собственности.

1.2. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией, размещённой на интернет-сайте Застройщика и проектной документацией на Дом.

1.3. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

2.1. Подлежащий передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – это расположенная на _этаже Дома _____комнатная квартира, строительный № ____, проектной площадью _____ кв. м., включающей «Общую площадь» всех частей квартиры составляющую _____ кв.м., и площадь помещений для летнего отдыха (лоджии) 4,8 кв. м. (далее Квартира). Строительный номер квартиры может быть изменён по результатам технической инвентаризации Дома, при этом дополнительное соглашение, уточняющее номер Квартиры стороны не подписывают, а в акте приёма-передачи указывают уточнённый номер Квартиры.

2.2. Застройщик обязан до передачи Квартиры Участнику долевого строительства обеспечить выполнение в ней следующих работ:

2.2.1. Устройство наружных стен, в соответствии с утверждённым проектным решением.

2.2.2. Устройство, в соответствии с проектным решением межкомнатных перегородок (если такие имеются), выполнение штукатурных работ известковым и цементно-известковым раствором.

2.2.3. Установка в соответствии с проектным решением оконных блоков (ПВХ, двойной стеклопакет) с устройством внутренних откосов, подоконных отливов, подоконников (ПВХ).

2.2.4. Установка входной двери в Квартиру (из ДВП).

2.2.5. Монтаж (в соответствии с проектом) системы электроснабжения, включающий прокладку медных проводов от электросчита с прибором учета, к месту, отведённому к потолочным светильникам и выключателям освещения с протяжкой кабелей в соответствии с планировочным решением, без установки розеток и выключателей.

2.2.6. Монтаж (в соответствии с проектом) системы холодного водоснабжения, включающий в себя монтаж стояков холодного водоснабжения, устройство узла водоучёта с установкой водосчётчика. Сдача счётчиков коммунальным службам осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

2.2.7. Монтаж (в соответствии с проектом) труб горячего водоснабжения из сшитого полиэтилена в гофрах под стяжкой.

2.2.8. Монтаж (в соответствии с проектом) системы канализации, включающий в себя монтаж стояков.

2.2.9. Монтаж (в соответствии с проектом) системы отопления включающий в себя прокладку труб из сшитого полиэтилена в гофрах под стяжкой, установку коллекторов, установку алюминиевых радиаторов.

2.2.10. Монтаж (в соответствии с проектом) системы газоснабжения, включающий в себя монтаж стояков газоснабжения (в том числе под индивидуальное отопление) без установки газовой плиты, газового котла и газового счётчика. Установка газового котла и счётчика производится Застройщиком после оплаты Участником долевого строительства отдельного счета по их приобретению.

2.2.11. Выполнение стяжки по плитам перекрытия.

2.2.12. Остекление лоджии (ПВХ, стеклопакет).

2.3. Приступать к выполнению видов работ не предусмотренных в п.2.2. Договора, Застройщик может только после получения соответствующего задания от Участника долевого строительства и заключения сторонами дополнительного соглашения к Договору изменяющего перечень работ. Самовольное выполнение Застройщиком работ не предусмотренных в п.2.2. Договора, влечёт за собой обязанность Застройщика в разумный срок и за свой счёт привести Квартиру в первоначальное состояние, имеющееся до выполнения данных работ.

2.4. Учитывая желание Участника долевого строительства индивидуально подбирать материалы и выполнять работы, не влияющие на безопасность объекта капитального строительства, Стороны договорились, что работы в Квартире предусмотренные проектной документацией на Дом, но не поименованные в пункте 2.2. Договора, Участник долевого строительства производит самостоятельно в том числе с привлечением иных хозяйствующих субъектов, не позднее шести месяцев с момента передачи Квартиры по акту.

2.5. Общая площадь Квартиры окончательно устанавливается по данным технической инвентаризации. При наличии разницы между общей площадью Квартиры указанной в п.2.1. Договора и общей площадью по данным технической инвентаризации более чем на 0,1 кв.м., стороны по заявлению заинтересованной стороны производят корректирующие расчёты. При этом дополнительное соглашение к настоящему Договору, корректирующее данные о площади с учётом обнаружившейся разницы, стороны не заключают. Стороны договорились, что в случае проведения по заявлению Участника долевого строительства изменения планировки Квартиры, образовавшаяся разница в общей площади считается согласованной и не подлежащей оплате, в случае подписания сторонами акта приёма-передачи Квартиры.

3. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.

3.1. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства не позднее 15 декабря 2018 года при условии полной оплаты Цены Договора. В случае не оплаты Цены Договора Застройщик имеет право на удержание Квартиры до оплаты Цены Договора или до расторжения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому

Сторонами акту приёма-передачи. В указанном акте сведения об общей площади Квартиры отражаются из данных о его технической инвентаризации. Одновременно с подписанием акта Участнику долевого строительства передаётся пакет документов для государственной регистрации права на Квартиру. Кадастровый паспорт на Квартиру Участник долевого строительства заказывает и получает самостоятельно.

3.3. Уведомление о готовности Квартиры к передаче направляется Участнику долевого строительства по адресу Участника долевого строительства указанному им в Договоре, или в письменном сообщении Участника долевого строительства о смене адреса. Возврат уведомления Застройщику с отметкой почтовой организации об истечении срока хранения письма, об отсутствии адресата или отсутствии его дома, является надлежащим подтверждением выполнения Застройщиком своих обязательств по уведомлению Участника долевого строительства о готовности к передаче Квартиры. Указанное условие, если иное не предусмотрено законом, распространяется при направлении Участнику долевого строительства и иных видов почтовой корреспонденции.

3.4. Не позднее трёх рабочих дней с момента получения уведомления о готовности к передаче Квартиры, Участник долевого строительства обязан приступить к его принятию.

3.5. При не подписании акта и одновременном не представлении в адрес Застройщика письменной претензии надлежаще технически и (или) юридически обосновывающей отказ от приёма Квартиры, обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются выполненными по истечении 30 дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления, если иное не предусмотрено законом. С этого момента на Участника долевого строительства переходят все риски, связанные с бременем содержания Квартиры и в том числе обязанности по оплате коммунальных и иных услуг связанных с владением и использованием Квартирой.

3.6. Участник долевого строительства в течение 10 дней со дня получения уведомления о готовности Квартиры к передаче вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, изложенным в Договоре. Данный срок является пресекательным.

3.7. Лица, вступившие в установленном законом порядке в наследство Участника долевого строительства, имеют права и обязанности Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ.

4.1. Ценой настоящего Договора является предусмотренный его условиями объём финансирования строительства Дома со стороны Участника долевого строительства, после осуществления которого, Участник долевого строительства получает право на Квартиру. Цена договора оценивается сторонами в _____ (_____) руб., является твердой и изменению не подлежит.

4.2. Цена Договора складывается из стоимости строительства (размер затрат на строительство Квартиры), которая составляет _____ руб. ___ коп. и оплаты услуг Застройщика (2% от Цены Договора) в размере _____ руб. ___ коп.

4.3. Цена Договора вносится Участником долевого строительства в кассу или на расчётный счёт Застройщика в порядке, предусмотренном Приложением № 1 (График платежей) к настоящему Договору.

4.4. 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.

4.5. Стороны договорились, что при расторжении Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии оснований расторжения договора ввиду ущемления прав Участника долевого строительства, возврат денежных средств внесённых Участником долевого строительства, осуществляется за вычетом неустойки, составляющей 2% от денежных средств подлежащих возврату.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН.

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

5.1.2. Совместно с Участником долевого строительства в установленном законом порядке представить настоящий Договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

5.1.3. Использовать денежные средства, внесённые Участником долевого строительства в оплату Цены Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...».

5.1.4. В срок, установленный Договором, в соответствии с требованиями о качестве предусмотренными Договором, действующими строительными нормами, правилами и регламентами создать и передать Квартиру Участнику долевого строительства для регистрации на неё права собственности.

5.1.5. В срок, не превышающий 14 дней, устранить все выявленные и подтверждённые совместным актом недостатки в работах по созданию Квартиры.

5.1.6. Представлять по требованию Участника долевого строительства информацию о ходе и результатах строительства, а также для ознакомления документы, перечень которых предусмотрен законом.

5.1.7. В случае если строительство (создание) 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 оформляется дополнительным соглашением. В случае использования Застройщиком своего права предусмотренного пунктом 8.1. Договора, заключение дополнительного соглашения не обязательно. В таком случае Застройщик направляет в вышеуказанный срок уведомление о продлении срока строительства, и срок считается продлённым с момента получения Участником долевого строительства такого уведомления.

5.1.8. В порядке, предусмотренном действующим законодательством, своевременно отражать в проектной декларации изменения и дополнения в проектной документации. На Застройщика возлагаются другие обязанности прямо не поименованные в настоящем Договоре, но предусмотренные действующим законодательством.

5.1.9. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается путем заключения Договора страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Указанный договор № 35-35363Г/2016 от «11» июля 2016 г. заключен между Застройщиком и ООО «Региональная страховая компания» (ОГРН 1021801434643, ИНН 1832008660, Юр. адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1стр. 15, лицензия СИ № 0072) и действие Договора распространяется на все объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора жилого дома. Выгодоприобретателем по указанному договору страхования является Участник долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно и в полном объеме, в порядке, установленном Договором, финансировать долевое строительство, а также нести расходы по регистрации своего права собственности на Квартиру, а также оплату коммунальных услуг предоставляемых в Квартиру после подписания акта приема-передачи или получения ключей от Квартиры для целей её ремонта. Осуществлять указанные платежи самостоятельно, без дополнительных напоминаний Застройщика.

5.2.2. Совместно с Застройщиком в установленном законом порядке представить настоящий Договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

5.2.3. Сообщать Застройщику достоверную информацию о фактическом и юридическом адресе, банковских реквизитах, изменении фамилии и (или) имени в течение 10 дней с момента изменения этих данных.

5.2.4. В разумный срок уведомлять Застройщика о заключении с кредитной организацией договора ипотеки прав требований Участника долевого строительства на Квартиру. Периодически знакомиться с возможными изменениями проектной декларации на Дом, размещенной на сайте Застройщика и при наличии любых возражений, заявлять их в адрес Застройщика письменно в разумный срок. Не поступление к Застройщику таких возражений, подтверждает их отсутствие.

5.2.5. После регистрации права собственности на Квартиру, совместно с другими собственниками помещений Объекта участвовать в собраниях домовладельцев и содействовать им в регистрации прав общей долевой собственности на единый комплекс недвижимого имущества домовладельцев, а также избрании формы его управления.

5.2.6. В соответствии с действующим законодательством нести расходы по содержанию общего имущества домовладельцев, а именно лестничных клеток, лестниц, лифтов, лифтовых и иных шахт, коридоров, крыши, технических этажей и подвалов, ограждающих несущих и несущие конструкций, а также механического, электрического, сантехнического и иного оборудования, находящегося за пределами Квартиры, прилегающего земельного участка в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также по содержанию иных объектов, предназначенных исключительно для обслуживания Дома.

5.2.7. Предоставлять Застройщику или (и) коммунальным службам беспрепятственный доступ в Квартиру для осмотров счётчиков, коммуникаций оборудования с целью подачи в Дом коммунальных ресурсов.

5.2.8. Участник долевого строительства не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Застройщика.

5.2.9. Участнику долевого строительства, принявшему квартиру по акту приема-передачи, вменяется в обязанность не позднее двух месяцев с момента подписания акта приема-передачи в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ввести в эксплуатацию приквартирный газовый котел и поддерживать температурный режим в квартире не менее 15С. При ненадлежащем выполнении данной обязанности, гарантии качества, предусмотренные настоящим Договором, предоставляются Участнику долевого строительства с учетом возможного уменьшения гарантийного срока.

5.2.10. На Участника долевого строительства возлагаются другие обязанностями прямо не поименованные в настоящем Договоре, но предусмотренные действующим законодательством. Вопросы реализации прав сторон не урегулированные настоящим Договором, разрешаются с применением Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.»

5.3. Участник долевого строительства, заключающий первый договор участия в долевом строительстве Дома, несёт на постоянной основе обязанности и права председателя общего собрания участников долевого строительства и председателя совета Дома (далее Председатель), в том числе несёт обязанность по контролю за выполнением Застройщиком взятых на себя обязательств. В случае если данный участник не достиг совершеннолетия, Председателем считается участник, заключающий вторым договор участия в долевом строительстве Дома. При этом, с момента избрания на общем собрании участников Председателем другого лица, Председатель назначенный по Договору передаёт свои права и обязанности избранному Председателю. Участники, заключающие последующие договоры в безусловном порядке признают полномочия Председателя, назначенного в порядке Договора.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА НА КВАРТИРУ.

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям договора и позволяет после проведения в ней Участником долевого строительства чистовых отделочных и иных работ, использовать ее для целей проживания.

6.2. Гарантийный срок на работы, выполненные Застройщиком в Квартире, устанавливается в пять лет, при условии соблюдения надлежащих условий для её эксплуатации и условий, предусмотренных в п.5.2.9. настоящего Договора. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УЧАСТНИКОВ ЗА НЕВЫПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.

7.1. За невыполнение или не надлежащее выполнение своих договорных обязательств, Стороны несут ответственность в соответствии с положениями действующего законодательства.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства предусмотренный в пункте 3.1. Договора, может быть отодвинут Застройщиком в одностороннем порядке, в случае если на момент истечения указанного срока у лиц заключивших с Застройщиком договоры участия в долевом строительстве имеется существенная задолженность в пользу Застройщика, либо обнаружилось иные обстоятельства, препятствующие выполнению обязательств по передаче Квартиры в срок. Такое увеличение срока не может превышать шести месяцев. Для увеличения срока в указанном порядке сторонам не требуется заключения дополнительного соглашения к Договору.

8.2. Договор может быть изменен или расторгнут по согласию сторон, все изменения и дополнения Договора оформляются путем подписания сторонами дополнительных соглашений.

8.3. Участник долевого строительства настоящим даёт свое согласие на обработку Застройщиком его персональных данных, относящихся к перечисленным ниже категориям персональных данных: фамилия, имя, отчество; пол; дата рождения; тип документа, удостоверяющего личность; данные документа, удостоверяющего личность; гражданство. Согласие даётся в целях исполнения обязанностей Застройщика, предусмотренных Договором и действующим законодательством, формирования внутренней базы Участников долевого строительства. Настоящее согласие предоставляется на осуществление действий в отношении персональных данных Участника долевого строительства, которые необходимы для достижения указанных выше целей, включая (без ограничения) сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам (органу осуществляющему государственную регистрацию прав) для осуществления действий по обмену информацией (операторам ФИС и РИС),

обезличивание, блокирование персональных данных, а также осуществление любых иных действий, предусмотренных действующим законодательством РФ. Данное согласие действует до достижения целей обработки персональных данных или в течение срока хранения информации.

8.4. Споры между сторонами разрешаются путём переговоров с обязательным ведением протокола переговоров по досудебному урегулированию спора и соблюдением претензионного порядка.

8.5. Договор составлен в трех экземплярах имеющих равную юридическую силу, один экземпляр Участнику долевого строительства, один Застройщику и один органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

9.1 Застройщик: ООО «Стройинвест», юридический адрес Смоленской область, г. Вязьма, ул. Строителей д.3, тел. 5-58-24, ИНН 6722015575, КПП 672201001, ОГРН 1036706001089, р/с 40702810059200101171 в отделении № 8609 Сбербанка России г. Смоленск, к/с 30101810000000000632, БИК 046614632.

9.2. Участник долевого строительства: _____, д/р. _____ г., паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: _____

10. ПОДПИСИ СТОРОН.

От Застройщика
Директор ООО «Стройинвест»

От Участника долевого строительства

Ю.С. Смирнова