

ДОГОВОР № ____ - Д1
ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Владимир

«__» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инвест-Строй» в лице директора Рыжикова Павла Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и физическое лицо _____, действующее от своего имени и в своих интересах, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. «Застройщик» обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «многоквартирный жилой дом, пристроенное детское дошкольное учреждение на 75 мест (по генплану №1)» - 1 этап строительства объекта в осях А-Я, 1-22, (далее по тексту – «Объект недвижимости»), на земельном участке с кадастровым номером: 33:22:032246:344, местоположение земельного участка: Владимирская обл., МО г. Владимир (городской округ), г. Владимир, ул. Добросельская, земельный участок расположен примерно в 51 м на северо-восток от дома 186-а и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать «Участнику долевого строительства» долю в «Объекте недвижимости» в виде квартиры, а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять «Объект долевого строительства» при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости».

Указанный в настоящем договоре адрес является строительным адресом строящегося «Объекта недвижимости». После ввода «Объекта недвижимости» в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.2. Характеристики «Объекта долевого строительства», подлежащего передаче «Участнику долевого строительства», согласно проектной документации:

-комнатная квартира, в секции № __ на __-м этаже, справа (слева) от лифта, ориентировочной площадью с холодными помещениями (лоджия, балкон) ____ кв.м, площадь холодных помещений (лоджий) рассчитана с коэффициентом 0,5. Строительный номер квартиры – ____.

Описание «Объекта долевого строительства» с указанием его местоположения на плане создаваемого «Объекта недвижимости» и ориентировочной площади «Объекта долевого строительства» приводится в Приложении № 1 к настоящему договору.

Номер Объекта долевого строительства является условным и уточняется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и постановки его на кадастровый учет.

1.3. Стороны объединяют свои усилия с целью создания комплекса недвижимого имущества, включающего земельный участок и расположенное на нем жилое здание, инженерные коммуникации к нему, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части (квартира) будут находиться в собственности «Участника долевого строительства». Остальные части (общее имущество «Объекта недвижимости», включающее: площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более одной квартиры) будут находиться в общей долевой собственности всех участников долевого строительства в соответствии со ст. 290 ГК РФ, пропорционально занимаемой ими площади. Передача указанного имущества по Акту не производится.

1.4. «Застройщик» гарантирует, что «Объект долевого строительства», указанный в настоящем договоре, не заложен, не арестован, не является предметом спора и свободен от прав и претензий третьих лиц.

1.5. Основанием для заключения настоящего договора является:

Разрешение на строительство №33-RU33301000-194-2015 от 23.07.2015г. выдано Управлением капитального строительства администрации города Владимира;

Свидетельство о праве собственности от 26.06.2015 г., запись регистрации №33-33/001-33/001/012/2015-6742/1 от 26.06.2015 г.;

Проектная декларация размещена на сайте <http://www.vladstroyinvest.ru/> 24.07.2015 г.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Цена ориентировочной площади «Объекта долевого строительства», составляет на момент заключения договора _____ (_____) рублей. Цена одного кв. метра ориентировочной площади «Объекта долевого строительства» составляет на момент заключения договора _____ (_____) рублей.

2.2. «Участник долевого строительства» не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора обязан оплатить _____ (_____) рублей, что составляет _____ кв.м ориентировочной площади «Объекта долевого строительства».

2.3. «Участник долевого строительства» оплачивает стоимость «Объекта долевого строительства» денежными средствами путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика».

Датой исполнения обязательства «Участника долевого строительства» по оплате стоимости «Объекта долевого строительства» является день поступления денежных средств на расчетный счет «Застройщика».

2.4. «Застройщик» вправе в том числе, но не ограничиваясь этим в зависимости от инфляции, увеличения тарифов на энергоносители, на материалы, при изменении налогообложения, других социально-экономических факторов в одностороннем порядке изменять цену 1 кв.м площади «Объекта долевого строительства» в течение срока действия договора.

При этом цена фактически оплаченной площади фиксируется и в дальнейшем изменению не подлежит.

2.5. Цена настоящего договора, указанная в п. 2.1 договора, складывается из денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг «Застройщика», а также дополнительных расходов «Застройщика», связанных с наличием дополнительных обременений. Стоимость услуг «Застройщика» (на содержание службы заказчика-застройщика (технического надзора)

входит в общую цену договора и составляет 4% от суммы внесенных средств на строительство (создание) «Объекта долевого строительства».

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. ПРАВА «УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА».

3.1.1. Переуступить с согласия «Застройщика» право требования по настоящему Договору. Уступка «Участником долевого строительства» права требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче и только после полной уплаты цены договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка права требования после подписания передаточного акта или иного документа о передаче не допускается.

3.1.2. Получать информацию о ходе проведения строительных работ, не вмешиваясь в деятельность «Застройщика».

3.2. ОБЯЗАННОСТИ «УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА».

3.2.1. Произвести все необходимые взаиморасчеты по настоящему договору в срок по 31 декабря 2019 года (включительно) в полном размере, в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.2. В течение 14 дней с момента получения уведомления «Застройщика» оплатить изготовление, поставку и монтаж пластиковых окон и остекление лоджии (балкона) по установленной «Застройщиком» цене.

3.2.3. Принять «Объект долевого строительства» по передаточному акту или иному документу о передаче после получения «Застройщиком» разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим договором, и проведения всех предусмотренных настоящим договором взаиморасчетов.

3.2.4. Нести за свой счет все расходы по содержанию и обслуживанию «Объекта долевого строительства» и общего имущества «Объекта недвижимости», в том числе расходы по оплате отопления, электроэнергии, газа, коммунальных и других услуг с момента получения «Объекта долевого строительства» по передаточному акту, одностороннему акту или иному документу о передаче «Объекта долевого строительства».

3.2.5. До момента получения «Объекта долевого строительства» по передаточному акту или иному документу о передаче и оформления права собственности не производить без письменного согласования с «Застройщиком» работ по изменению планировки «Объекта долевого строительства» и /или иному отступлению от проекта, в том числе перепланировке, переустройству (переоборудованию) «Объекта долевого строительства», в том числе изменению несущих конструкций, монтажу (демонтажу) оборудования, не предусмотренных проектной документацией. Риск производства указанных работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах лежит в полном объеме на «Участнике долевого строительства». Все изменения, предлагаемые «Участником долевого строительства», а том числе в части отступления от проекта, подлежат обязательному согласованию сторонами, оформляются дополнительным соглашением и производятся за счет «Участника долевого строительства». Такие изменения считаются согласованными только после подписания и государственной регистрации сторонами дополнительного соглашения.

Все изменения предлагаемые «Участником долевого строительства», в том числе изменения планировки «Объекта долевого строительства», а также иные отступления от проекта должны быть согласованы и представлены Застройщику не позднее, чем за шесть месяцев до предполагаемой даты получения разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию.

3.2.6. Не производить никаких работ, в том числе отделочных работ, до подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче «Объекта долевого строительства». «Участник долевого строительства» настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в «Объекте долевого строительства», а также любые иные работы, не предусмотренные настоящим договором, связанные, в том числе с отступлением от настоящего договора и проектной документации, выполняются им после получения «Объекта долевого строительства» по передаточному акту или иному документу о передаче самостоятельно и за свой счёт.

3.2.7. Не посещать строительную площадку без письменного согласия «Застройщика».

3.2.8. Получать информацию у «Застройщика» о цене 1 кв.м до начала очередного платежа. «Участник долевого строительства», не получивший информацию от «Застройщика» о цене очередного платежа, несет риск возможных последствий в виде возникновения задолженности.

3.2.9. Нести в полном объеме все расходы Сторон, связанные с регистрацией настоящего договора, права собственности на «Объект долевого строительства» и с оформлением технической и иной документации.

3.3. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

3.3.1. Выполнить все обусловленные договором работы и сдать их результат в установленные сроки и в полном соответствии с проектной документацией и строительными нормами и правилами.

3.3.2. Обеспечить целевое использование средств, полученных от «Участника долевого строительства»; при этом Стороны согласовали, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных «Участником долевого строительства» на строительство, и стоимостью всех материалов, работ, услуг и прочих затрат, необходимых для его строительства, при наличии такой разницы, будет составлять дополнительное вознаграждение «Застройщика» по строительству «Объекта недвижимости».

3.3.3. Передать «Объект долевого строительства» «Участнику долевого строительства» с частичной отделкой, включающей: разводку труб водопровода до мест установки внутриквартирных приборов учета, без установки сантехнического оборудования; разводку стояков канализации, без разводки до мест установки сантехнического оборудования и его монтажа; монтаж системы отопления, с разводкой трубопроводов и установкой радиаторов; монтаж стояков газоснабжения без подводки к газовой плите и без установки узла учета, разводку сетей электроснабжения, до входа в квартиру без разводки по квартире.

Работы по устройству стяжки по полам; штукатурке, и прочие работы, не указанные в настоящем пункте не производятся.

3.3.4. Передать «Объект долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Участнику долевого строительства».

3.3.5. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче «Объекта долевого строительства».

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1. Передача «Объекта долевого строительства» «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

4.2. Для передачи «Объекта долевого строительства» «Застройщик» обязуется оформить передаточный акт или иной документ для передачи в течение срока передачи равного - 6 месяцев после получения разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию.

При этом срок передачи и принятия «Объекта долевого строительства» начинается не ранее чем через один месяц после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости».

При этом допускается досрочное исполнение «Застройщиком» обязательства по передаче «Объекта долевого строительства».

4.3. Разрешение на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию «Застройщик» обязуется получить в IV квартале 2019 года (не позднее 31 декабря 2019 года).

4.4. «Участник долевого строительства», принявший «Объект долевого строительства» без замечаний, лишается права ссылаться на явные недостатки. При этом «Застройщик» не несет ответственности за просрочку передачи «Участнику долевого строительства» «Объекта долевого строительства», если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие просрочки либо иного ненадлежащего исполнения «Участником долевого строительства» своих обязательств по договору, вследствие действия непреодолимой силы, а также вследствие неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств, в том числе незаконных действий (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления, в том числе осуществляющих согласование (экспертизу) строительной документации, выдачу разрешительной документации, а также по иным, независящим от Застройщика причинам. В указанных случаях «Застройщик» оставляет за собой право изменять сроки, указанные в пунктах 4.2. и 4.3. настоящего договора.

4.5. Расходы по оформлению настоящего договора и «Объекта долевого строительства» в органах, осуществляющих техническую инвентаризацию, кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимость, несет «Участник долевого строительства». Фактическая площадь «Объекта долевого строительства» определяется в документах, оформленных органами, осуществляющими техническую инвентаризацию и / или кадастровый учет, а также в акте приема-передачи и может отличаться от ориентировочной, указанной в договоре, в случае отклонения фактической площади от ориентировочной в сторону увеличения или уменьшения производятся взаиморасчеты по цене за 1 квадратный метр площади, установленной «Застройщиком» на «Объект долевого строительства» на момент ввода «Объекта недвижимости» в эксплуатацию. Указанные взаиморасчеты производятся Сторонами при подписании акта приема-передачи объекта долевого строительства.

4.6. Настоящим «Участник долевого строительства» извещен о том, что в документе о государственной регистрации права собственности, кадастровом паспорте указывается площадь жилого помещения (квартиры), без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотапливаемых помещений.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. В случае нарушения обязательств, установленных настоящим договором, виновная сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

5.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа согласно п. 2.2, п. 3.2.1. договора «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку (пеню) в размере, установленном законодательством о долевом строительстве.

5.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства «объекта долевого строительства», кроме случаев, предусмотренных п.4.4 настоящего договора «Застройщик», уплачивает «Участнику долевого строительства» неустойку (пеню) в размере, установленном законодательством о долевом строительстве.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при выполнении настоящего договора, решаются с соблюдением претензионного (досудебного) порядка. Претензия и ответ на нее направляется в письменном виде способом, предусматривающим фиксацию вручения. Срок для ответа на претензию - 20 календарных дней со дня ее получения, если иной срок не установлен законодательством либо соглашением сторон.

6.2. В случае невозможности урегулировать спор путем переговоров, по всем спорам, разногласиям и требованиям, возникающим из настоящего договора или в связи с ним, в том числе связанным с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением, прекращением и действительностью, стороны оставляют за собой право обратиться в любой компетентный суд.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

7.2. Все приложения к настоящему Договору, соглашения об изменении и дополнении Договора являются его неотъемлемой частью.

7.3. После подписания настоящего Договора все ранее заключенные между сторонами соглашения, касающиеся предмета и условий Договора, теряют свою силу и считаются недействительными.

7.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по договору.

7.5. Гарантийный срок для «Объекта долевого строительства», за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается в течение пяти лет с момента передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства «Объекта долевого строительства» устанавливается в течение трех лет с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче «Объекта долевого строительства». При выявлении недостатков «Участник долевого строительства» обязан немедленно письменно сообщить об этом «Застройщика», участие которого в осмотре и актировании недостатков является обязательным.

7.6. При уклонении «Участника долевого строительства» от принятия «Объекта долевого строительства» в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе «Участника долевого строительства» от принятия «Объекта долевого строительства» «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, предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче «Объекта долевого строительства».

7.7. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в таком случае «Участнику долевого строительства» возвращаются внесенные денежные средства без индексации в течение одного месяца с момента заключения «Застройщиком» договора на «Объект долевого строительства» с новым «Участником долевого строительства».

7.8. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих адресов, номеров телефонов и других реквизитов (данных), имеющих значение для надлежащего исполнения договорных обязательств, в срок не позднее 10 дней с момента таких изменений. Направление сообщений по адресу, обозначенному стороной в договоре, является надлежащим извещением, при этом противная сторона несет риск наступления возможных неблагоприятных последствий при несвоевременном извещении об изменении реквизитов.

7.9. Способ обеспечения обязательств Застройщика по договору - залог земельного участка в силу закона с кадастровым номером 33:22:032246:344.

Застройщик производит обязательные отчисления в "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (компенсационный фонд) в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.10. Настоящий договор составлен в _____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, _____ экземпляр – для органа, регистрирующего договор.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью

«Инвест-Строй»

600005, г.Владимир, ул. Мира, д. 15,
ИНН 3328481678 КПП 332801001 ОГРН 1123328001411,
р/с 40702810805187004303

в Тульском филиале АБ «РОССИЯ»

БИК 047003764, кор/сч 30101810600000000764

Директор

_____ П.В. Рыжиков

«Участник долевого строительства»

_____ г.р.

Паспорт: _____

Выдан: _____, к/п _____

Адрес: _____
