

ДОГОВОР № /4ШР
участия в долевом строительстве жилого дома

Тульская область
город Новомосковск

Две тысячи девятнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания Заказчик НС», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Маликова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации __, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 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».

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № 71-RU71315000-73-2016 от 28 апреля 2016г.

1.2.2. Свидетельство о государственной регистрации права № 140728 от 22.12.2015г.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию Четвертой очереди строительства (жилой дом № 4) комплекса многоэтажных жилых зданий по ул. шоссе Рязанское в г. Новомосковске Тульской области, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 71:29:010403:342 (далее «Четвертая очередь строительства»).

По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Четвертую очередь строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства **комнатную квартиру № __** общей площадью ориентировочно **65,5 (шестьдесят пять целых пять десятых) кв.м.** с лоджией площадью ориентировочно **8,2 (восемь целых два десятых) кв.м.**, находящуюся в **жилом доме № 4 на __том этаже** (далее «Квартира»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену договора и принять Квартиру по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные договором.

2.2. Срок ввода в эксплуатацию четвертой очереди строительства – ноябрь 2023г.

Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры – «11» декабря 2023 года.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Передать Участнику долевого строительства Квартиру в указанные сроки, при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Возможно досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

3.2. В Квартире на момент передачи Участнику долевого строительства Застройщик обязуется выполнить следующие работы:

- устройство отопления с установкой отопительного котла;
- разводка холодной воды с установкой счетчика;
- разводка газа со счетчиком;
- монтаж электропроводки до вводного устройства с установкой эл. счетчика;
- установка оконных блоков ПВХ с балконной дверью и подоконником;
- штукатурка кирпичных стен;
- монтаж межкомнатных перегородок;

- установка входной двери;
- выравнивающая цементная стяжка по полам.

Изменения в составе работ в процессе строительства вплоть до подписания акта приема-передачи не допускаются.

3.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям.

3.4. Выполнить все зависящие от него действия, необходимые для регистрации настоящего договора и права собственности на Квартиру.

3.5. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не заложены, и не состоят под арестом.

3.6. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности к передаче Квартиры не менее чем за месяц до установленного срока (пункт 2.2. настоящего договора).

3.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры или одностороннего акта о передаче Квартиры в случае, предусмотренном ч. 6 ст. 8. Федерального закона от 30 декабря 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».

3.8. Застройщик отчисляет взносы в компенсационный фонд долевого строительства в отношении договоров долевого участия, которые предусматривают передачу квартир дольщикам.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Участник долевого строительства обязуется в полном объеме и выше указанные сроки оплатить цену настоящего договора.

4.2. После осмотра Квартиры принять от Застройщика Квартиру по акту приема-передачи в соответствии с настоящим договором.

4.3. До 30 марта 2022 года Участник долевого строительства обязан установить в Квартире газовую плиту и пройти инструктаж в уполномоченной газоснабжающей организации. При несвоевременном выполнении настоящего обязательства Застройщик вправе по своему усмотрению: отключить Квартиру от газоснабжения; своими силами установить газовую плиту за счёт Участника долевого строительства, а также потребовать выплаты неустойки в размере 5 000 (Пяти тысяч) рублей.

4.4. Застройщик не несет ответственность за перепланировку или переустройство Квартиры Участником долевого строительства после подписания акта приема-передачи. Переустройство и перепланировка Квартиры допускается только в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.5. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры, у Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.6. На территории комплекса многоэтажных жилых зданий по ул. шоссе Рязанское в г. Новомосковске Тульской области предусмотрено устройство охранного комплекса. Обязанность по оплате содержания охранного комплекса несут собственники помещений комплекса многоэтажных жилых зданий по ул. шоссе Рязанское в г. Новомосковске Тульской области, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 71:29:010403:342. Стоимость охранного комплекса и его установка входит в цену настоящего договора.

4.7. Участник долевого строительства оплачивает расходы на государственную регистрацию настоящего договора и дополнительных соглашений к нему, а также регистрацию права собственности на Квартиру, в органе регистрации прав в порядке, установленном законодательством РФ, а так же расходы связанные с государственным кадастровым учетом Квартиры (в том числе расходы на оформление кадастрового паспорта Квартиры), данные расходы не входят в цену настоящего договора и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

4.8. Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по акту приема-передачи в сроки, указанные законодательством РФ, после чего в двухмесячный срок зарегистрировать право собственности на Квартиру, в органе регистрации прав, в порядке, установленном законодательством РФ.

4.9. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными после уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с главой 5. настоящего договора, подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры, регистрацией права собственности на Квартиру, в органе регистрации прав в порядке, установленном законодательством РФ, а также исполнения иных обязательств, указанных в настоящем Договоре.

4.10. Участник долевого строительства имеет права на авансирование Застройщика (внесение платежей до государственной регистрации сторонами настоящего договора) в размере до 100 % (ста процентов) от суммы, оговоренной в п. 5.1. настоящего договора.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Общий размер взноса Участника долевого строительства составляет ____ рублей и рассчитывается исходя из стоимости 1 кв. м. общей площади Квартиры— ____ рублей, стоимости 1 кв. м. лоджии— ____ рублей (стоимость лоджии рассчитывается с учетом понижающего коэффициента - 0,5).

5.2. Сумма в размере ____ рублей вносится Участником долевого строительства за счет собственных средств до 11 марта 2019г. включительно.

5.3. 4% от взноса Участника долевого строительства, указанного в п. 5.1. настоящего Договора, а именно ____ рубля, составляет плата Застройщику за выполнение функции Заказчика - Застройщика.

Остальные 96% этого взноса, а именно ____ рублей, являются целевым финансированием строительства Участником долевого строительства.

5.4. В случае невыполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате настоящего договора (нарушение срока внесения платежа) по соглашению сторон может быть увеличена цена настоящего договора. При этом стороны договариваются о размере доплаты, о чем заключают дополнительное соглашение, подлежащее государственной регистрации.

5.5. Окончательная цена настоящего договора определяется исходя из фактической площади Квартиры, на основании обмеров, произведенных организацией, осуществляющей технический учет и инвентаризацию недвижимого имущества. Расчеты производятся исходя из стоимости 1 кв. м., указанного в пункте 5.1. настоящего договора.

5.5.1. Если фактическая площадь Квартиры, по результатам обмеров, окажется более той, что указана в п. 2.1 настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется произвести соответствующую доплату в течение десяти дней с момента подписания акта приема-передачи Участником долевого строительства.

5.5.2. Если фактическая площадь Квартиры, по результатам обмеров, окажется менее той, что указана в п. 2.1 настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства, излишне уплаченные средства в течение шестидесяти дней с момента подписания акта приема-передачи Участником долевого строительства.

5.6. Оплата по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре.

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

6.1. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет пять лет со дня подписания акта приема-передачи Квартиры.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с первым из Участников долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры или его частей, обнаруженные в пределах гарантийного срока, которые произошли вследствие нормального износа Квартиры, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае просрочки платежа (пункт 5.2. настоящего договора) Участники долевого строительства уплачивают 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.

7.2. В случае нарушения срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры (пункт 2.2. настоящего Договора) Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего договора (пункт 5.1. настоящего договора) за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается в двойном размере.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще их исполнившая, обязана уплатить другой стороне неустойки и штрафы, предусмотренные настоящим Договором, а также возместить другой стороне в полном объеме причиненные убытки.

7.4. Исполнение денежных обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом. В обеспечение обязательств Застройщика считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства право собственности на земельный участок и строящийся объект, указанные в пункте 2.1. настоящего Договора.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Застройщик имеет право отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке в соответствии с условиями статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 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»

8.2. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае:

- Застройщик нарушил срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства, предусмотренный пунктом 2.2 настоящего Договора;
- Застройщик не исполнил свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством при обнаружении недостатков Квартиры;
- существенно нарушены требования к качеству Квартиры;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

8.3. По требованию Участника долевого строительства договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления Застройщиком строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим договором срок (пункт 2.2.) Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Квартиры;
- изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений;

- в иных установленных федеральным законом случаях.

8.4. Застройщик в случаях расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных в п. 8.2, 8.3. настоящего Договора, обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 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».

8.5. Расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: стихийные бедствия, военные действия, технологической катастрофы и иных обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства, по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с гражданско-процессуальным законодательством РФ.

10.2. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

10.3. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста настоящего договора.

10.4. Настоящий договор составлен на 6 (шести) листах в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.5. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

10.6. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим договором.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «СК Заказчик НС»

ОГРН 1087154024055

ИНН 7116501344

КПП 711601001

Р/сч 40702810710450002445

Филиал №3652 Банка ВТБ (ПАО) г. Воронеж

К/сч 30101810545250000855

БИК 042007855

Адрес: 301659, Тульская обл., г. Новомосковск,

ул. Кукунина, д. 9Г, корп. 1, офис120

Тел./факс 8 (48762) 999-42

Участник долевого строительства:

Директор _____

Маликов Дмитрий Александрович