

ДОГОВОР № _____ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Место подписания: город Дзержинск Нижегородской области.

Дата подписания: _____

Мы нижеподписавшиеся:

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление № 2 Инвест» (ООО «СМУ-2 Инвест»), ИНН 5249122750, зарегистрированное Межрайонной ИФНС России № 2 по Нижегородской обл. 27.09.2012 г., за основным государственным номером 1125249005067, имеющее местонахождение: г. Дзержинск Нижегородской области, бульвар Мира, 27 «А», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Селезнева Александра Павловича, действующего на основании Устава,

и

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Основание для заключения договора

- Земельный участок с кадастровым номером 52:21:0000062:901 находится в собственности
- Разрешение на строительство № 52-гу52302000-1213-2017 от 18 мая 2017 года, выдано УАГ Администрации г. Дзержинска Нижегородской области.
- Проектная декларация на объект строительства опубликована в сети Интернет на сайте www.smu-invest.ru Проектная декларация представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в контролирующий орган.
- Способ обеспечения исполнения Застройщиком обязательств – обязательное отчисление процента от согласованной сторонами цены данного договора участия в долевом строительстве в компенсационный фонд.
- **1.1. Предмет договора.**

Застройщик обязуется построить многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой с индивидуальными парковочными местами, расположенный по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск ул. Кирова, д. 12 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять данный объект долевого строительства.

1.2. Строительный (проектный) адрес строящегося многоквартирного дома:

Нижегородская область, город Дзержинск, ул. Кирова, 12.

1.3. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участникам долевого строительства по договору:

Вид объекта	Многоквартирный дом
Общая площадь дома	7141,92 кв.м
Материал наружных стен	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич)
Материал перекрытий	Сборные железобетонные панели
Назначение объекта	Жилой дом
Местоположение объекта долевого строительства	Нижегородская область, город Дзержинск, ул. Кирова, 12
Этажность дома	6 этажей
Класс энергоэффективности	A+ (Высочайший)
Класс сейсмостойкости здания	Дом расположен в сейсмически неопасном районе
Вид объекта долевого строительства	Квартира по приложенному плану
Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение
Номер квартиры	
Количество комнат	
Расположение квартиры	
Общая площадь квартиры (с учетом понижающего коэффициента балкона 0,5)	
Полезная площадь квартиры (без учета балкона)	
Состав помещений квартиры	

Технические характеристики объекта долевого строительства:

- потолки – затирка цементным раствором рустов
- стены –штукатурка кирпичных стен
- полы – стяжка под чистые полы
- дверь входная (строительная)
- двери внутренние – не устанавливаются

газ – стояк, счетчик газовый

отопление и горячая вода – котел газовый двухконтурный с закрытой камерой сгорания без внутренней разводки и приборов отопления

канализация – стояки без внутренней разводки

водопровод – стояки без внутренней разводки

электроснабжение – ввод электропитания внутрь квартиры, прибор учета электроэнергии без внутренней разводки

телефонизация - телефонные линии до распределительных коробок в этажных щитах

места общего пользования:

лестничные клетки и площадки – по проекту

освещение – по проекту

лифт – грузопассажирский

дверь входная в подъезд

1.4. Площади являются строительными (проектными) и подлежат уточнению по результатам технической инвентаризации по окончании строительства.

В случае если уточненная общая площадь, превышает проектную, указанную в настоящем договоре, участник долевого строительства обязуется доплатить застройщику разницу из расчета _____ (_____) рублей за 1 кв.м. общей площади квартиры по проекту. Балкон не является составной частью квартиры.

В случае если уточненная общая площадь, меньше проектной, указанной в настоящем договоре, застройщик обязуется вернуть участнику долевого строительства разницу из расчета _____ (_____) рублей за 1 кв.м. общей площади квартиры по проекту. Балкон не является составной частью квартиры.

2. Цена договора и порядок расчетов:

2.1. Цена договора т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства, для строительства объекта долевого строительства, и денежных средств на оплату услуг Застройщика:

- _____ (_____) рублей из расчета _____ (_____) рублей за 1 кв.м. общей площади квартиры по проекту. Балкон не является составной частью квартиры.

После выплаты участником долевого строительства указанной цены договора, стоимость 1 кв.м. общей площади пересмотрена быть не может.

2.1.1. Стоимость АГВ и комплекта дымоудаления в сумму договора не входит и оплачивается по фактической стоимости на момент установки.

2.1.2. Окна во всей квартире, витражи и двери на балкон, откосы, подоконники и сливы согласно смете в сумму договора не входят. Участник долевого строительства заказывает и устанавливает их за свой счет в соответствии с утвержденным фасадом проекта за 6(шесть) месяцев до ввода дома в эксплуатацию.

В случае невыполнения (ненадлежащего выполнения) Участником долевого строительства условия настоящего договора по заказу и установке окон и дверей в квартире за свой счет, Застройщик устанавливает окна и двери по проекту (по сметной стоимости) за счет Участника долевого строительства.

2.2. Порядок расчетов:

Участник долевого строительства выплачивает указанную цену договора путем внесения платежей на расчетный счет или в кассу Застройщика в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей в течение 3-х дней после государственной регистрации договора.

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.

Просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

3.1. Застройщик обязуется передать участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок не позднее 45 дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного

дома, но не ранее полного исполнения участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору.

3.2. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома **18 мая 2020 г.**

3.3. В случае если строительство 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 договора. Изменение, предусмотренного договором, срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством.

4. Исполнение обязательств по договору

4.1. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства и передачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в Регистрационную палату в течение 45 рабочих дней после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.2. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законодательством и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки

5. Гарантийный срок на объект долевого строительства.

5.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

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

5.3. Застройщик не несет ответственность 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, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6. Передача объекта долевого строительства.

6.1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту.

6.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязуется направить участнику долевого строительства сообщение (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или иным другим способом) о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям законодательства, и отказаться от подписания передаточного акта.

6.6. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в указанный 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 о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства вышеназванного сообщения, 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.

7. При заключении настоящего договора стороны руководствуются Федеральным Законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в актуальной редакции.

Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его регистрации в Управление Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных ФЗ «Об участии в долевом строительстве от 30.12.2004 года № 214». Споры и переговоры разрешаются путем переговоров или в судебном порядке.

8. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего договора, указанный объект долевого строительства, никому не продан, не подарен, не заложен, в споре и под запрещением не состоит, свободен от любых прав третьих лиц, о которых Застройщик не мог не знать.

В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участника долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности на указанный земельный участок и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

С момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании закона, не распространяется на данный объект долевого строительства.

9. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации, в установленном законодательством порядке. Участник долевого строительства приобретает право собственности на объект долевого строительства, с момента государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации на объект долевого строительства несет Участник долевого строительства. Застройщик обязан предоставить в регистрационный орган документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10. Настоящий договор подписан в 3-х экземплярах имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для Дзержинского отдела Управления Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

Подписи сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно монтажное управление № 2 Инвест» (ООО «СМУ-2 Инвест»), ИНН 5249122750 КПП 524901001

Почтовый адрес: 606025 г. Дзержинск Нижегородской области, бул. Мира, д.27А., тел/факс (8313) 25 84 41,

ПАО «Сбербанк России», дополнительный офис № 9042/0210 ПАО «Сбербанк», р/с № 40702810342000033091, в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк

БИК 042202603 к/с 30101810900000000603 ИНН 7707083893 КПП 526002001

_____/ Селезнев Александр Павлович/

Участник долевого строительства:

_____/