

ДОГОВОР №
на долевое участие в строительстве

г.Хабаровск

«» ____ 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью "Инженерно-консалтинговое агентство "Стройэкспертиза", в лице генерального директора **Чернюк Ирины Степановны**, действующего на основании Устава, согласно – **договора аренды земельного участка №470 от 25 апреля 2006г., разрешение на строительство объекта №27-23-268-2015г. от 05 октября 2015г.**, именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК**, с одной стороны, и **ФИО**, именуемая(ый) в дальнейшем **ДОЛЬЩИК**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Предметом настоящего Договора является финансирование Объекта долевого строительства: **«Многоэтажный жилой дом по ул.Карла Маркса в Железнодорожном округе г.Хабаровска. I этап строительства. Блок-секция №1,3»**, на земельном участке по адресу: Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск» Железнодорожный район, ул.Карла Маркса. Ориентир – жилое здание по ул.Карла Маркса, дом 97, участок находится примерно в 7м от ориентира по направлению на северо-восток, Кадастровый номер земельного участка **27:23:0040697:95**.

Результатом деятельности Участника долевого строительства (именуемого в дальнейшем «Дольщик») по настоящему Договору является приобретение Дольщиком объекта недвижимости – **--комнатной** квартиры площадью согласно проекта **кв.м.** (состоящей из общей площади квартиры **кв.м.** и площади балкона кв.м., с учетом понижающего коэффициента 0,3), () **секция**, () **этаж**, **строительный №(именуемая в дальнейшем «Квартира»)**, а также доли в праве общей собственности на общее имущество Жилого дома, пропорциональной общей площади Квартиры.

На момент окончания строительства площадь Квартиры по обмерам УТИ может незначительно измениться, при этом договорная стоимость строительства Квартиры подлежит пересчету, пропорционально изменившейся площади.

1.2. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – **май 2023г.**

1.3. Срок передачи Застройщиком Квартиры Дольщику – **в течение 3 месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.**

1.4. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

1.5. Застройщик производит следующие виды строительно-монтажных, отделочных работ, установку оборудования, и других работ, необходимых для сдачи дома в эксплуатацию:

* монтаж отопительных, вентиляционных, водопроводных, канализационных систем, по жилому дому, телефонизация до Объекта долевого строительства.

* монтаж водопроводных труб в квартире, до приборов учета, (без установки ванны, раковины, умывальника, унитаза)

* установка приборов учета холодной, горячей воды, прибора учета электроэнергии, установка пожарных извещателей.

*монтаж систем электроснабжения до поэтажной электрощитовой, до квартирного щитка, без разводки по квартире (без установки розеток, выключателей, светильников, электрических плит, эл.звонка).

Дольщик производит за счет собственных средств (включая стоимость материалов и оборудования) следующие виды строительно-монтажных и отделочных работ до сдачи дома в эксплуатацию:

*установка ванны, раковины, умывальника, унитаза;

* установка приборов учета холодной, горячей воды, прибора учета электроэнергии, установка пожарных извещателей.

*установка розеток, выключателей, светильников, эл. звонок, электрических плит;

*установка входных и внутренних дверей;

*установка оконных блоков, остекление лоджий и балконов;

*оштукатуривание стен, стяжка пола;

*устройство пола, отделка помещения.

1.6. Право собственности Дольщика на объект недвижимости – **--комнатная** квартира, строительный №, возникает после государственной регистрации права в установленном законом порядке.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА.

2.1. Цена объекта недвижимости – составляет: **000 000 000(миллион тысяч) рублей 00копеек**. Цена настоящего договора по соглашению с Дольщиком определена как сумма денежных средств, подлежащих к уплате Дольщиком на возмещение затрат долевого строительства Объекта, в том числе на оплату услуг Застройщика 1,7%. Оплата стоимости объекта недвижимости является обязательством Дольщика. Оплата

стоимости объекта недвижимости является обязательством Дольщика. Договор считается исполненным Дольщиком, после оплаты полной стоимости объекта недвижимости.

2.2. Дольщик оплачивает стоимость объекта долевого строительства в следующем порядке:

2.3. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в соответствии с проектно-сметной документацией и условиями Договора, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства, таковые относятся к дополнительному вознаграждению Застройщика и возврату не подлежат.

2.4. Нарушение срока внесения платежа более чем 3 раза в течение 1 года /или просрочка внесения платежа более чем на 3 месяца является основанием расторжения договора в судебном порядке. Застройщик ежеквартально пересматривает стоимость одного квадратного метра в связи с увеличением стоимости строительства и сообщает об этом Дольщику в срок не позднее 3-х дней с момента определения иной стоимости. Увеличение стоимости производится, на неоплаченные квадратные метры.

2.5. 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.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА.

3.1. Застройщик обязан передать, а Дольщик принять по акту приема - передачи объект недвижимости, указанный в п. 1.1. Договора, в течение 3-х месяцев после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

3.2. Застройщик извещает Дольщика о готовности объекта письменно с указанием даты/периода времени приема-передачи объекта недвижимости. Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи имущества на срок, на который задержка в передаче произошла по вине (инициативе) Дольщика.

3.3. При обнаружении при приемке недоделок и /или недостатков, которые делают квартиру непригодной для использования, сторонами составляется (не позднее 10-ти дней с момента обнаружения недоделок и /или недостатков) соответствующий акт с указанием срока устранения недостатков Застройщиком. После устранения недостатков, но не позднее 3-х дней, Застройщик обязан передать, а Дольщик принять объект недвижимости по акту приема - передачи.

3.4. После подписания акта приема-передачи/одностороннего акта передачи объекта недвижимости Дольщик самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией квартиры и доли в общем имуществе (включая содержание территории); а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

4. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА.

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику объект недвижимого имущества, качество которого соответствует условиям Договора, проектно-сметной документации и градостроительных регламентов.

4.2. Гарантийный срок на объект недвижимости устанавливается 5 лет и исчисляется со дня передачи Застройщиком объекта недвижимости Дольщику по акту приема-передачи.

4.3. При обнаружении в течение гарантийного срока недостатков, Застройщик несет ответственность в пределах ст. 755 ГК РФ, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта недвижимости (его частей) или неправильности инструкций по его эксплуатации.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, с обязательного согласия Застройщика. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Уступка прав требований по договору на долевое участие в строительстве подлежит обязательной государственной регистрации.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Направить внесенные Дольщиком денежные средства на строительство «Многоэтажный жилой дом по ул.Карла Маркса в Железнодорожном округе г.Хабаровска. I этап строительства. Блок-секция №1,3», на земельном участке по адресу: Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск» Железнодорожный район, ул.Карла Маркса. Ориентир – жилое здание по ул.Карла Маркса, дом 97, участок находится примерно в 7м от ориентира по направлению на северо-восток, Кадастровый номер земельного участка 27:23:0040697:95.

6.1.2. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной и градостроительной документацией, и передать Дольщику по акту приема-передачи объект недвижимости, указанный в п. 1.1. Договора.

6.1.3. Сообщать Дольщику, по первому требованию последнего, о ходе выполнения работ по строительству Дома и предъявлять для ознакомления следующие документы: разрешение на строительство, технико-экономическое обоснование проекта, проектную документацию, документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок под строительство.

6.1.4. В случае явно невозможности завершения строительства дома в срок, указанный в п.1.2., Договора не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Дольщика сообщение в письменной форме с предложением изменить договор в части увеличения срока.

6.1.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Дольщику по Договору, обеспечено обязательным отчислением (взносом) в компенсационный фонд Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан–участников долевого строительства».

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. Привлекать иных, третьих лиц для целей исполнения Договора.

6.2.2. Самостоятельно заключать с иными дольщиками договоры на долевое участие в строительстве, в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

6.2.3. По согласованию с Дольщиком, до получения разрешения на ввод Дома, перепланировать объект недвижимости, указанный в п.1.1. Договора с обязательным внесением изменений в проектную документацию за счет средств Дольщика.

6.3. Дольщик обязуется:

6.3.1. После подписания данного договора на долевое участие в строительстве, подать на регистрацию в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

6.3.2. После получения уведомления от Застройщика о завершении строительства дома и готовности Застройщика к передаче объекта недвижимости, указанного в п. 1.1. Договора, принять его в срок, указанный в данном уведомлении.

6.3.3. Своевременно и в полном объеме уплатить цену участия в долевом строительстве, в соответствии с п.2.2. настоящего Договора.

6.3.4. До получения разрешения на ввод Дома самостоятельно не производит работы по перепланировке квартиры.

6.4. Дольщик вправе:

6.4.1. Передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам только с письменного уведомления Застройщика.

6.4.2. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

* Согласно ст.139 ГК РФ Стороны обязуются не разглашать полученную друг от друга информацию, связанную с выполнением условий Договора, исключение составляет информация, подлежащая раскрытию/передаче иным лицам в силу требований закона.

* Перечень прав и обязанностей Сторон, изложенный в настоящей статье Договора не является исчерпывающим. Стороны обязаны руководствоваться всеми условиями Договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Согласно ст.401 ГК РФ, наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) освобождают стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по договору. Наличие форс-мажорных обстоятельств должно подтвердиться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

8. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ.

8.1. Право собственности Дольщика на объект недвижимости, а также договор на долевое участие в строительстве, соглашение об уступке прав требования, дополнительное соглашение к договору, соглашение о расторжении договора подлежат государственной регистрации, в порядке, предусмотренном ФЗ №218-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

* Стороны пришли к соглашению, о подаче документов на государственную регистрацию договора на долевое участие в строительстве, в орган, осуществляющий государственную регистрацию.

8.2.С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента регистрации права собственности Дольщика на объект недвижимости, указанный в п. 1.1. Договора, право аренды на земельный участок и строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Дольщика в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

8.3.Расходы, связанные с государственной регистрацией несет Дольщик.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1.Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

9.2.Действия Договора прекращается с момента исполнения Сторонами обязательств по Договору.

9.3.Односторонний отказ от исполнения Договора или расторжения Договора по требованию одной из Сторон допускается в случаях, предусмотренных п. 1-6 ст.9 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору составляются в том же порядке что и Договор.

9.5.Все приложения к Договору, соглашения о внесении изменений и дополнений являются его неотъемлемой частью.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

10.1 Досудебный претензионный порядок урегулирования споров по договору обязателен. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить другой стороне мотивированный ответ не позднее 20 дней с момента получения претензии.

10.2. В случае не достижения согласия по спорному вопросу (вопросам) в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с требованиями о подведомственности и подсудности.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО "ИКАС"

Юр.адрес: 680013, Хабаровский край,
г.Хабаровск, ул.Ленина, д.18-В, оф.601.

Фактич.адрес:680000, г. Хабаровск,
ул.Дзержинского,45.

ИНН/КПП 272 204 42 58/272101001

р/с 40702810120000003659

к/с 3010181080000000770

БИК 040813770

Акционерное общество «АЛЬФА-БАНК»

Хабаровский

ОГРН 1042700201400

Тел: 32-54-51.

ДОЛЬЩИК:

ФИО

13. ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

/И.С.Чернюк/

Дольщик

/ФИО/