

ДОГОВОР №...
на участие в долевом строительстве объекта
недвижимости

г. Владимир

« » _____ 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «ТРАНШ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Денисюк Светланы Валерьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и участник долевого строительства гр-н (ка) _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, заключили настоящий Договор на участие в долевом строительстве объекта недвижимости о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. «Застройщик» - юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. «Объект долевого строительства» - помещения со следующими характеристиками:

Тип квартиры	Общая приведенная площадь кв.м.	Площадь лоджии	Этаж	Проектный номер

подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого комплекса по адресу: г. Владимир, ул. Мира, кадастровый номер земельного участка 33:22:024033:4. (разрешение на строительство № RU 33301000-72/15 от 16 апреля 2015г., проектная декларация от «17» апреля 2015 г., опубликованная на сайте www.pb33.ru), и входящее в состав указанного многоквартирного дома общее имущество.

Объем общей приведенной площади помещений отражен в настоящем договоре в соответствии с данными, указанными в проектной документации, в связи с чем носят ориентировочный характер и могут подлежать корректировке после проведения БТИ первичной паспортизации жилого комплекса.

У Дольщика при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.3. «Дольщик» – физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.4. «Проектная декларация» - информация о Застройщике и проекте строительства.

1.5. «Цена Договора» - размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства Объекта долевого строительства.

1.6. Цена Договора представляет собой сумму денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

1.7. «Услуги Застройщика» - деятельность застройщика по организации строительства Объекта долевого строительства.

1.8. «Расходы по регистрации права собственности» - расходы по проведению подготовительной работы по регистрации права собственности, включающие в себя расходы по проведению технической инвентаризации и изготовлению технического паспорта Объекта долевого строительства и его копий, а также по уплате государственных пошлин при государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства.

1.9. «Порядок зачисления платежей» - установленная настоящим Договором очередность зачета платежей, внесенных Дольщиком, в счет обязательств Дольщика, согласно которой в первую очередь погашаются начисленные пени, во вторую очередь - просроченные платежи по возмещению затрат на строительство, начиная с того, срок уплаты которого наступил ранее, в третью очередь - оплата услуг застройщика, в четвертую очередь - текущие платежи по возмещению затрат на строительство объекта долевого строительства.

Указанный порядок применяется независимо от указания назначения платежа плательщиком.

1.10. «Внесение изменений в проектную документацию» - изменение площадей Объекта долевого строительства либо площадей мест общего пользования, материалов, архитектурных и планировочных решений, технической оснащенности проекта многоквартирного дома, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, либо технических условий на подключение коммуникаций указанного здания.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику - 2019 год.

2.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента его передачи Дольщику по передаточному акту. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет три года.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Дольщику по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, и расходы по регистрации права собственности на возведенный Объект долевого строительства несет Дольщик.

2.6. Объект недвижимости указанный в п. 1.2. настоящего договора обеспечен договором страхования в пользу каждого участника договора на участие в долевом строительстве объекта недвижимости, что подтверждается страховым полисом, выданным страховой компанией «Советская» № от

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ, ПОРЯДОК УПЛАТЫ

3.1. Цена Договора на момент подписания составляет _____ (_____) рублей, в цену Договора входит оплата за лоджию из расчета 0,5 от стоимости 1 кв.м. При изменении площади квартиры после обмера ее фактической площади кадастровыми инженерами и составления паспорта Здания, цена доли соответственно увеличивается или уменьшается соразмерно ее фактической площади.

3.2. Дольщик несет бремя затрат в общем строительстве согласно доли его участия. Доля определяется как отношение его жилой площади к суммарной жилой площади объекта.

3.3. Дольщик оплачивает стоимость своей доли, путем внесения денежных средств в кассу или перечислением на расчетный счет Застройщика до «_» _____ 201_ г.

3.4. В стоимость одного квадратного метра входят работы по: возведению Здания с объемными, планировочными и конструктивными решениями в соответствии с утвержденным проектом; оконные блоки, входная дверь без окраски, внутренняя штукатурка стен, стяжка по полам, чистовая отделка мест общего пользования, а также иные расходы связанные с исполнением настоящего Договора.

Внутреннее энергообеспечение: разводка стояков холодного и горячего водоснабжения; канализационные стояки; стояки отопления с установкой радиаторов; внутриквартирные электропроводки.

Работы по отделке помещения Дольщик производит самостоятельно после приемки квартиры по Передаточному акту или по отдельному соглашению с Заказчиком.

3.5. В стоимость квадратного метра не входит: коммунальные и эксплуатационные платежи (отопление, электроснабжение и пр.), возникшие после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию, расходы по регистрации права собственности Дольщика на построенный Объект долевого участия.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком исключительно для строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией путем заключения от своего имени, но в интересах дольщиков договоров строительного подряда, поставки строительных материалов и других необходимых договоров с третьими лицами. При этом Застройщик выступает в качестве Агента, действующего от своего имени в интересах Принципала-Участника долевого строительства. Функции агента могут быть переданы другому лицу, имеющему надлежащие лицензии и

разрешения на основе договора субагентирования.

4.1.3. Добросовестно исполнять обязанности по опубликованию проектной декларации и изменений в проектную декларацию.

4.1.4. Передать Дольщику Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.5. 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 Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства и передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.7. По письменному требованию передать Дольщику документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.8. Зарегистрировать право собственности на Объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Дольщика об обращении взыскания на предмет залога.

4.1.9. В случае самостоятельного выполнения работ Застройщиком в качестве подрядной организации вознаграждение выплачивается на основании оформленного в соответствии с данным пунктом договора подряда, актов выполненных работ без учета материалов, приобретенных и израсходованных в интересах дольщиков у поставщиков материалов. Учет таких материалов ведется Застройщиком обособлено от материалов, используемых в собственной деятельности.

4.1.10. Полученные от Участника долевого строительства денежные средства, аккумулированные на счетах Застройщика не признаются выручкой от реализации товаров (работ, услуг) последнего. Указанные средства расходуются в интересах Дольщиков и право на использование данных средств в собственных целях наступает только в случаях, когда Застройщик получает вознаграждение в размере:

— 3% от привлеченных и фактически полученных средств дольщиков для финансирования расходов Застройщика по организации бухгалтерского учета по Объекту долевого строительства и услуг агента по заключению договоров с подрядными и иными организациями;

— Экономии по сметной стоимости строительства. Данное вознаграждение рассчитывается на момент передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятия его последним участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту после приемки объекта Управлением архитектуры и строительства администрации г.Владимира в виде разницы окончательной стоимости строительства без учета данного вознаграждения и сумм, поступивших в виде средств Участника долевого строительства в соответствии с п.3 настоящего договора.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Оказать содействие Застройщику в строительстве Объекта долевого строительства и принять участие в регистрации настоящего Договора.

4.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи дней, с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома и иных объектов долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

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

4.2.6. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.7. Обязательства Сторон являются встречными и взаимообусловленными согласно ст.328 ГК РФ.

4.2.8. Дольщик имеет право переуступить свои права на квартиру третьей стороне с обязательным письменным согласованием договора-цессии (Уступки права требования) «Застройщиком».

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПОСЛЕ СДАЧИ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Дольщик обязуется компенсировать затраты Застройщика по содержанию и эксплуатации указанного в п. 1.2. многоквартирного дома, возникшие с момента передачи Объекта долевого строительства Дольщику по передаточному акту, и до передачи дома жилищно-эксплуатационной организации или ТСЖ, (в т.ч. оплата отопления, и пр.), в объеме соразмерно площади подлежащего передаче Дольщику Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе многоквартирного дома, указанной в п. 1.2. настоящего Договора.

5.2. После сдачи дома в эксплуатацию и подписания передаточного акта Дольщик обязуется заключить эксплуатационное соглашение и соглашение о порядке пользования общей долевой собственностью с другими Дольщиками в соответствии с законодательством о товариществах собственников жилья.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки банковского рефинансирования Центрального банка РФ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки;

6.4. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Цена Договора при этом уменьшению не подлежит, расходы Дольщика на самостоятельное устранение недостатков не возмещаются.

Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока, указанного в п. 2.4. настоящего договора.

6.5. Застройщик не несет ответственности 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.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДОЛЬЩИКУ

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по передаточному акту.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в течении одного месяца после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанного в п. 1.2. настоящего договора.

7.3. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения. При уклонении Дольщика от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный срок или при отказе Дольщика от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня уведомления Дольщика, о передаче объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренных настоящим договором одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

8.1. Любая из сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора при наступлении чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств.

К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления

стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, внезапное смещение почвы и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

8.2. При наступлении чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 - х месяцев, любая из сторон имеет право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

8.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

8.5. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торгово-промышленной палатой соответствующего региона или доказана в судебном порядке.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обязательный обмен письменными сообщениями (претензионный порядок урегулирования споров). Претензия направляется нарочным под роспись или заказным письмом с описью вложения по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре. При этом в направленной надлежащим образом, если отправитель не был заранее в письменной форме предупрежден другой Стороной об изменении адреса. По получении Претензии другая Сторона обязана дать ответ в течении 10 календарных дней и отправить его в том же порядке.

9.3. В случае невозможности урегулировать спор путем переговоров, все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением, прекращением и действительностью, подлежат разрешению в арбитражном суде Владимирской области.

9.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.5. Договор действует до полного выполнения сторонами обязательств по настоящему договору.

9.6. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ.

10. План квартиры .Нахождение ее на лестничной клетке.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО СК «ТРАНС» ИНН/КПП 3329060619/ 332901001, Филиал АКБ «Легион» (ОАО) в городе Владимир, р/сч 40702810800030000828, к/сч 30101810100000000780 БИК 041708780 600020, г.Владимир, ул.Б.Нижегородская,71 тел./факс 8(4922) 42-11-71 8(4922) 42-11-96

Директор

Денисюк С.В.

Дольщик:
