

ДОГОВОР № 000
участия в долевом строительстве

город Киров

25 апреля 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «КоммунСервис», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», ИНН 4345074339, КПП 434501001, ОГРН 1044316507784, в лице генерального директора Беликова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Иванов Иван Иванович **01.01.1991** г.р., паспорт **0000 № 000000**, Выдан **01.01.2015** г., зарегистрирован по адресу: Кировская обл, г. Киров, ул. Ленина, д. 56., именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. По настоящему Договору «**Застройщик**» обязуется в предусмотренный Договором срок построить Многоквартирный секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г.Киров, район Ленинский, ул.Пугачева,29а, с привлечением подрядных организаций без выполнения строительно-монтажных работ силами «**Застройщика**» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать **квартиру «Дольщику»** в собственность, а «**Дольщик**» обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять **квартиру**. Кадастровый номер земельного участка, на котором осуществляется строительство **43:40:000425:2769**

Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

- Многоквартирный жилой дом.
- Этажность 18 этажей.
- Общая площадь – 13917,5 кв.м.
- Наружные стены многослойные (кладка из силикатного кирпича М150 (1 этаж С-4 – керамический) толщиной 640мм (с 1 по 3 этажи), кладка из силикатного кирпича, толщиной 510мм (с 4 по 11 этажи) и кладка из силикатного кирпича М150 толщиной 380мм (с 12 этажа и выше); утеплитель 120мм, воздушный зазор 20 мм, кирпич лицевой силикатный – 120мм)
- Межэтажные перекрытия железобетонные сборные, толщиной 220 мм.
- Класс энерго-эффективности здания – нормальный (Б).
- Здание расположено в районе отсутствия сейсмической активности.

1.2. «**Застройщик**» принимает, а «**Дольщик**» вступает в долевое участие по строительству многоквартирного секционного жилого дома, с целью получения **квартиры** - объекта долевого строительства (ОДС), подлежащего передаче «**Дольщику**» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Основные характеристики объекта долевого строительства (Приложение №1, являющееся неотъемлемой частью данного договора)

- Помещение жилое.
- Секция С-3:
- Местонахождение в здании – () этаж.
- Номер квартиры (строительный) — ()
- Количество комнат — ()
- Суммарная площадь квартиры – кв.м.

В суммарную площадь квартиры входят следующие площади:

Жилая	Кухня	Прихожая	Коридор	Ванна	Туалет	Лоджия

Суммарная площадь квартиры уточняется после проведения обмеров ФГУП «Ростехинвентаризация».

Квартира передается в следующем состоянии: стены – штукатурка, кроме стен и перегородок из пазогребневых плит, потолки – затирка стыков перекрытий, цементная стяжка по гидроизоляции в санитарных узлах, окна и балконные двери жилых помещений – двухкамерные стеклопакеты, профиль ПВХ, по проекту. Отопление – по проекту. Электропроводка – по проекту. Канализация и водопровод (ГВС и ХВС) – стояки без внутренней разводки. Дверь входная по проекту. Межкомнатные двери, электроплиты, санитарно-техническое оборудование не устанавливаются.

1.3. Квартира и доля в праве собственности на общее имущество Дома и инженерного оборудования является единственным окончательным результатом денежных вложений «**Дольщика**».

1.4. Право собственности на **квартиру** возникает у «**Дольщика**» с момента государственной регистрации указанного права в органе, осуществляющем государственную регистрацию. Регистрация права собственности, в том числе получение технической документации на **квартиру** в органах Техинвентаризации и кадастрового учета, производится силами и за счет «**Дольщика**».

2. ГАРАНТИИ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ «ЗАСТРОЙЩИКОМ».

2.1. При заключении настоящего Договора «**Застройщик**» гарантирует «**Дольщику**», что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора документы, договоры и разрешения от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов, лиц, «**Застройщиком**» получены и заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу. Проектная декларация размещена в соответствии с законодательством РФ.

2.2. «**Застройщик**» гарантирует «**Дольщику**», что до заключения настоящего Договора права на объект долевого участия в строительстве, не проданы и не отчуждены никаким иным способом, не пожертвованы и дарение их не обещано, в споре и под запретом (арестом) не состоят и никакими иными обязательствами перед третьими лицами не обременены и свободны от любых притязаний третьих лиц.

2.3. Дом будет сдан в эксплуатацию не позднее 4 квартала 2017 года.

2.4. Квартира будет передана «**Дольщику**» в течение 60 (шестидесяти) дней после даты подписания разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена договора на момент заключения Договора составляет _____ (_____) рублей, в том числе услуги «**Застройщика**» составляют 5% от цены договора.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Цена договора долевого участия оплачивается «**Дольщиком**» по стоимости кв.м. – _____ (_____ тысяч) рублей, в срок до 31 декабря 2017г.

4.2. В случае нарушения сроков внесения платежа «**Дольщик**» уплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.3. В течение месяца после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров, проведенных органами технической инвентаризации, произведут уточнение общей площади **квартиры**, передаваемой «**Дольщику**», и окончательные взаиморасчеты.

4.4. Стороны договорились, что, в случае, если фактическая площадь **квартиры** отличается от проектной в большую сторону, то «**Дольщик**» оплачивает разницу площади, исходя из стоимости 1 кв. метра площади, установленной по последнему платежу, если в меньшую, то «**Застройщик**» возвращает разницу, исходя из той же стоимости одного квадратного метра.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «ЗАСТРОЙЩИКА».

5.1. Сообщать «**Дольщику**» по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и квартиры в нем.

5.2. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, предусмотренного в п. 2.3. Договора.

5.3. Передать «**Дольщику**» по акту приема-передачи **квартиру**, указанную в п. 1.2. Договора не позднее срока, предусмотренного в п. 2.4. Договора. Не менее чем за один месяц, до наступления установленного договором срока передачи **квартиры** (п.2.4.), направить «**Дольщику**» сообщение о завершении строительства многоквартирного Дома и о готовности **квартиры** к передаче, а также предупредить «**Дольщика**» о необходимости принятия **квартиры** и о последствиях бездействия «**Дольщика**», предусмотренных п. 8.8. настоящего Договора.

В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, «**Застройщик**» не позднее чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 2.4. Договора, обязан направить «**Дольщику**» соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи «**Застройщиком**» **квартиры** «**Дольщику**» осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

5.4. Допускается досрочное исполнение «**Застройщиком**» обязательства по передаче **квартиры**, при этом «**Застройщик**» обязан сообщить «**Дольщику**» о завершении строительства Дома и готовности **квартиры** к передаче не менее чем за месяц до предстоящей передачи.

5.5. «**Застройщик**» может вносить необходимые технические изменения в проектно-сметную документацию, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и **квартира** в частности будет отвечать требованиям СНиП и проектной документации. В случае, если вышеуказанные изменения затрагивают планировочные решения **квартиры**, являющейся предметом настоящего договора, и связаны с переносом несущих конструкций, «**Застройщик**» информирует «**Дольщика**» о таковых письмом с уведомлением, в течении 5 (Пяти) рабочих дней с момента изменения проектной документации.

5.6. Исполнение обязательств «**Застройщика**» по настоящему Договору также обеспечивается страхованием гражданской ответственности «**Застройщика**» в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

5.7. Исполнение обязательств «**Застройщика**» по Договору обеспечено залогом земельного участка, принадлежащего на праве собственности «**Застройщику**» на основании договора № 73 купли-продажи земельного участка от 01.07.2015 г.

Право собственности «**Застройщика**» на земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.07.2015 года сделана запись регистрации № 43-43/001-43/001/246/2015-585/2, свидетельство государственной регистрации права выдано 14.07.2015 г.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «ДОЛЬЩИКА».

6.1. «**Дольщик**» обязуется:

- уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных п.п. 3.1 и 4.1. настоящего Договора или оплачивать иными способами, не противоречащими действующему законодательству РФ;

- с момента получения сообщения от «**Застройщика**» о завершении строительства Дома и готовности **квартиры** к передаче в течение семи рабочих дней приступить к принятию **квартиры** и в срок, указанный в п.2.4. Договора, принять **квартиру** по акту приема-передачи. Если «**Дольщик**» не может по каким-либо причинам сам принять **квартиру** и подписать акт приема-передачи, он направляет «**Застройщику**» письмо с указанием причин, после чего уполномочивает другое лицо и выдает ему доверенность на приемку **квартиры**, а также на подписание акта приема-передачи. При отсутствии «**Дольщика**» по месту регистрационного учета и возвращении обратно направленного ему письма применяются последствия, предусмотренные п. 8.8. Договора.

6.2. «**Дольщик**» вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после уплаты цены договора. «**Дольщик**» вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с переводом долга на нового участника долевого строительства, только, с обязательного согласия «**Застройщика**».

6.3. «**Дольщик**» вправе предъявить «**Застройщику**» требования в связи с ненадлежащим качеством **квартиры** при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.4. Риск случайной гибели **квартиры** переходит на «**Дольщика**» со дня подписания акта приема-передачи. «**Дольщик**» обязан со дня подписания акта приема-передачи и получения доступа в **квартиру** оплачивать коммунальные услуги и эксплуатационные расходы связанные с техническим обслуживанием, ремонтом и эксплуатацией, независимо от наличия или отсутствия у «**Дольщика**» зарегистрированного права собственности на **квартиру**.

6.5. «**Дольщик**» и «**Застройщик**» в установленном законом порядке несут расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

7. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА КВАРТИРЫ.

7.1. Качество **квартиры**, которое будет передано «**Застройщиком**» «**Дольщику**» по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям, указанным в п. 1.2. Договора, а также строительным регламентам, действующим на момент подписания акта приема-передачи.

7.2. Гарантийный срок на **квартиру** составляет 5 лет с момента подписания акта приема-передачи помещения в собственность. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участником долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Дольщику в собственность.

7.3. «**Застройщик**» не несет ответственности за недостатки (дефекты) **квартиры**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа **квартиры** или его частей, нарушения требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного «**Дольщиком**» или привлеченными им третьими лицами.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ.

8.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

8.3. «**Дольщик**» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- неисполнения «**Застройщиком**» обязательства по передаче **квартиры** в предусмотренный Договором срок;
- существенного нарушения требований к качеству **квартиры**.

По требованию «**Дольщика**» договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит **квартира**, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок **квартиры** не будет передано «**Дольщику**»;

- существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит **квартира** в том числе существенного изменения размера **квартиры**;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома.

- в иных установленных федеральным законом или настоящим договором случаях.

8.4. В случае одностороннего отказа «**Дольщика**» от Договора по указанным в п. 8.3. Договора основаниям «**Застройщик**» обязан возвратить денежные средства, уплаченные «**Дольщиком**» в счет цены Договора в течение 10 рабочих дней, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных «**Дольщиком**». Указанные проценты начисляются со дня внесения «**Дольщиком**» денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата «**Застройщиком**» «**Дольщику**».

8.5. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по следующим основаниям:

- систематическое нарушения «**Дольщиком**» сроков внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, если цена договора оплачивается дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

- просрочка внесения платежа более чем на два месяца, при условии оплаты цены договора путем внесения единовременного платежа.

8.6. В случаях, предусмотренных в п.8.5. Договора, «**Застройщик**» имеет право отказаться от исполнения договора через 30 дней после направления «**Дольщику**» письменного предупреждения о необходимости погашения задолженности и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе его принять или в связи с отсутствием «**Дольщика**». Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

8.7. При прекращении действия Договора по основаниям, указанным в п. 8.5. Денежные средства, внесенные «**Дольщиком**», подлежат возврату в течение 10 рабочих дней с даты прекращения Договора в порядке, предусмотренном Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

8.8. При уклонении «**Дольщика**» от принятия **квартиры** в предусмотренный в п.6.1. Договора срок, или при отказе «**Дольщика**» от принятия **квартиры** «**Застройщик**» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного в п.2.4 Договора, вправе составить односторонний акт о передаче **квартиры** (за исключением случая досрочной передачи **квартиры**). Риск случайной гибели **квартиры** переходит к «**Дольщику**» со дня составления одностороннего акта о передаче **квартиры**. Указанные меры применяются в случае, если «**Застройщик**» обладает сведениями о получении «**Дольщиком**» сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «**Дольщика**» от его получения или в связи с отсутствием «**Дольщика**» по указанному им почтовому адресу.

При уклонении от принятия **квартиры** «**Дольщик**» обязан возместить «**Застройщику**» все коммунально-эксплуатационные расходы со дня, предусмотренного в п.2.4 Договора, до составления одностороннего акта о передаче **квартиры**. С момента составления одностороннего акта приема-передачи у Дольщика возникают обязательства по оплате коммунальных услуг за квартиру, а также по содержанию и ремонту, в том числе капитальному ремонту дома.

8.9. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае, если **квартира** построена «**Застройщиком**» с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в [ч. 1 ст. 7](#) Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обязательных требований, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, «**Дольщик**» по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

9.3. В случае существенного нарушения требований к качеству квартиры или неустранения выявленных недостатков в установленный «Дольщиком» разумный срок «Дольщик» в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от «Застройщика» возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с [ч. 2 ст. 9](#) Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным [законом](#) от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и Договором неустойки (штрафы, пени), а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).

10.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд, в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности по месту нахождения Застройщика.

11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых (в т.ч. изменение места регистрационного учёта) и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 дней извещать друг друга.

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

11.5. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Застройщик»: ООО «КоммунСервис» 610040 г. Киров, ул. Мостовая, 25
ИНН 4345074339, КПП 434501001, ОГРН 1044316507784
ЗАО «Первый Дортрансбанк» г. Киров, р/с 40702810600001000033
к/с 30101810300000000757 БИК 043304757

_____ БЕЛИКОВ АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

«Дольщик»: **Иванов Иван Иванович 01.01.1991 г.р.**, паспорт 0000 № 000000, Выдан _____
01.01.2015 г., зарегистрирован по адресу: Кировская обл, г. Киров, ул. Ленина, д. 56.

_____ ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ