

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

город Кострома

«__» _____ 2014г

Общество с ограниченной ответственностью «Престиж», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Смирнова Максима Анатольевича, действующего на основании Устава с одной стороны,

и

гр.

именуемые в дальнейшем «**Участники**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. *Застройщик* обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить на земельном участке с кадастровым номером 44:27:070601:357 по строительному адресу: **город Кострома, ул.Юбилейная,28** 3-х этажный жилой дом с инженерными коммуникациями и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать *Участникам* Объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а *Участники* обязуются передать *Застройщику* денежные средства в сумме и на условиях, оговоренных настоящим договором, и принять в собственность Объект долевого строительства, указанный в п. 1.4 настоящего Договора при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в установленном законодательством РФ порядке

1.2. *Застройщик* осуществляет строительство жилого дома на основании:

- свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок 44-АБ №620713,
- разрешения на строительство № RU 44328000 – 59/1/2013 от 18 февраля 2013 года,
- проектной декларации от «__» _____ 2014 г., опубликованной на сайте ООО «Агентство недвижимости «Вендор» по адресу <http://www.anvendor.ru/>

1.3. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц *Застройщиком* получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.4. Объектом долевого строительства является:

- комнатная квартира № __, этаж __ в многоквартирном доме;

Общая проектная инвестируемая площадь __ м², жилая проектная площадь __ м², прихожая __ м², туалет __ м², ванная комната __ м², кухня __ м², комната __ м², комната __ м², балкон __ м².

Расположение Объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта, которое прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

Характеристики Объекта долевого строительства будут уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

В соответствии с ст. 2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 10.07.2012) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к Объекту долевого строительства относится так же общее имущество в

многоквартирном доме согласно Проектной декларации.

1.5. **Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере _____ в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, принять Объект долевого строительства в собственность.**

1.6. *Застройщик* обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в срок до 31 декабря 2015 года и в течение двух месяцев передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи, а также необходимую документацию для регистрации права собственности Участнику.

1.7. Указанный в п. 1.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.8. При заключении и исполнении настоящего Договора *Стороны* руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.9. *Стороны* обязуются произвести государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ. *Застройщик* обязуется передать всю необходимую для осуществления государственной регистрации настоящего Договора документацию *Участнику*.

1.10. *Застройщик* гарантирует, что на момент подписания с *Участником* указанного Договора, жилое помещение (квартира) не обременено правами и претензиями третьих лиц, не состоит под запретом или арестом, на него не наложены государственные или иные санкции.

2. Порядок и сроки расчетов

2.1. Уплата Цены договора производится путем перечисления на расчетный счет *Застройщика* или внесением наличных денежных средств в кассу *Застройщика*.

Факт оплаты *Участниками* долевого строительства стоимости Объекта будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении или кассовыми чеками.

Днем исполнения обязанности *Участников* долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Объекта признается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу *Застройщика*.

2.2. *Участники* обязуются внести сумму в размере _____ рублей в течении ___ рабочих дней после государственной регистрации данного Договора.

При оплате после указанного срока стоимость неоплаченной площади индексируется в соответствии с ценой одного квадратного метра, действующей на момент оплаты.

2.3. Указанная в п. 1.5. Договора стоимость Объекта является окончательной на весь период строительства при условии соблюдения *Участниками* долевого строительства графика финансирования.

2.4. Объем денежных средств, установленный в пункте 1.5 настоящего Договора, корректируется в случае изменения фактической площади Объекта по данным обмера организации технической инвентаризации, в случаях, предусмотренных пунктом 2.5. настоящего Договора.

2.5. Если по результатам обмера общая площадь Объекта долевого строительства будет больше площади, указанной в п. 1.4 настоящего Договора более чем на 1 кв.м.,

Участники долевого строительства обязаны в течение двух недель после сдачи объекта в эксплуатацию произвести доплату из расчета стоимости одного квадратного метра на момент подписания Договора, определенной в п. 1.5. настоящего Договора, и площади превышения.

Если по результатам обмера общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше площади, указанной в п. 1.4 настоящего Договора более чем на 1 кв.м., *Застройщик* обязан возратить *Участникам* долевого строительства разницу между фактически внесенными ими денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта долевого строительства в течение двух недель после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию.

3. Гарантии качества

3.1. *Застройщик* обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение *Участниками* долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в п. 1.4. договора.

3.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства *Участникам*. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства *Участникам*.

3.3. В случае, если Квартира построена (создана) *Застройщиком* с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 3.1 обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, *Участники* долевого строительства, на основании п.2 ст.7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости» №214-ФЗ от 30.12.2004г. вправе потребовать от *Застройщика* только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4. Обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию, обеспечив выполнение следующих работ в Объекте долевого строительства:

- Устройство полов — цементно-песчаная стяжка;
- Устройство потолков — заделка рустов,
- Устройство стен — штукатурка стен,
- Устройство окон — окна ПВХ
- Устройство балконов — металлические ограждения
- Установка следующего оборудования:
 - а) монтаж электропроводки;
 - б) монтаж системы отопления с установкой радиаторов;
 - в) монтаж системы газоснабжения, установка двухконтурных котлов;
 - г) монтаж системы водоотведения и водоснабжения до счетчиков учета;
 - д) установка счетчиков учета потребления холодной воды, газового счетчика, счетчик потребления электроэнергии;
 - е) установка входной металлической двери в квартиру.

Не предусмотрено:

- а) установка газовых плит;
- б) установка ванны;
- в) установка раковин;
- г) установка унитаза;
- д) установка межкомнатных дверей;
- е) разводка системы водоснабжения.

4.1.2. Обеспечить консолидацию и управление собственных и привлеченных инвестиционных средств, необходимых для финансирования строительства многоквартирного дома.

Под консолидацией средств понимается:

- объединение инвестиционных вложений, необходимых для инвестирования строительства многоквартирного дома;
- направление денежных средств на финансирование строительства многоквартирного дома.

4.1.3. Обеспечить подключение многоквартирного дома к инженерной инфраструктуре, и передачу от имени всех участников инвестиционного процесса (инвесторов и (или) дольщиков) вновь построенные внешние сети (объекты инженерной инфраструктуры) и объекты благоустройства на баланс специализированных эксплуатирующих организаций.

4.1.4. Предоставлять по требованию *Участников* долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать *Участникам* долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный п. 1.6. настоящего Договора, по акту приема - передачи.

4.1.6. Представить в орган государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права общей долевой собственности (по ½ доле каждому) *Участников* долевого строительства на Объект долевого строительства и с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество.

4.1.7. Передать Объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.2. Участники долевого строительства обязуются:

4.2.1. Обеспечить финансирование строительства жилого дома, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, в объеме, определенном пунктом 1.5 договора.

4.2.2. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

4.2.3. Принять Объект долевого строительства от *Застройщика* по акту приема-передачи после получения *Застройщиком* разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.2.4. Произвести совместно с *Застройщиком* государственную регистрацию настоящего Договора согласно пункту 1.9 настоящего Договора.

4.2.5. По предъявлению эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг по окончании строительства многоквартирного дома и после получения *Застройщиком* акта ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, а так же передачи *Застройщиком* Объекта долевого строительства, оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

4.2.6. Уведомить *Застройщика* в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу.

4.2.7. Передача квартиры *Участникам* не может быть произведена *Застройщиком* при неполном (ненадлежащем) исполнении *Участниками* принятых на себя обязательств согласно пунктам 4.2.1., 4.2.2. и 4.2.4. настоящего Договора.

4.2.8. *Участники* обязуются до окончания строительства не производить никаких перепланировок внутри помещения без согласования с *Застройщиком*.

4.2.9. *Участники* долевого строительства обязаны принять Объект долевого строительства, в случае уклонения *участников* долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, *Застройщик* вправе в одностороннем порядке подписать договор передачи квартиры в собственность, направив *Участникам* долевого строительства об этом соответствующее уведомление. При этом риск случайной гибели, порчи или повреждения, а также бремя содержания Объекта, указанного в п.3.2. настоящего договора, считаются перешедшими к *Участникам* долевого строительства с момента подписания указанного договора. В случае непринятия *Участниками* долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный договором, *Застройщик* не несет ответственности за изменение (ухудшение) его качества.

4.2.10. Обязательства по государственной регистрации права общей долевой собственности (по $\frac{1}{2}$ доле каждому) на указанную в п.1.4. Квартиру, *Участники* долевого строительства принимают на себя и осуществляет самостоятельно. *Участники* долевого строительства также самостоятельно оплачивают услуги органов технического учета по изготовлению кадастрового паспорта на вышеуказанную квартиру, оплачивают расходы по регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему.

4.2.11. *Участники* долевого строительства дают свое согласие *Застройщику*, на обработку своих персональных данных, определенных Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, адресе (месте регистрации по месту жительства), семейном положении, абонентском номере, документе, удостоверяющем личность (в т.ч. о дате выдачи указанного документа, выдавшем его органе), которые могут быть использованы при заключении с *Застройщиком* настоящего договора, а также иной информации, личного характера, предоставленной *Застройщику* в указанных целях. Данное согласие действует с момента подписания настоящего договора и в течение десяти лет с момента подписания настоящего договора.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа *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.

5.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи *Участникам* долевого строительства Объекта долевого строительства *Застройщик* уплачивает *Участникам* долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

5.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

5.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

5.7. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить второй стороне доказательства их наступления.

5.8. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, *Застройщик* не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить *Участникам долевого строительства* соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

6. Уступка прав по договору

6.1. *Участники* долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. О переходе прав по настоящему Договору *Участники* долевого строительства обязан в письменной форме уведомить *Застройщика* в двухдневный срок.

6.2. Уступка *Участниками* долевого строительства прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

7. Прочие условия

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи *Участникам* долевого строительства несет *Застройщик*.

7.2. С момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры *Участники* несут самостоятельно расходы по оплате коммунальных услуг, а также по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

7.3. Все соглашения, дополнения, извещения, требования и (или) иные договоренности между *Сторонами* должны быть совершены в письменной форме и надлежащим образом переданы по последнему известному адресу *Стороны*, которой адресуются данное соглашение, извещение, требование или договоренность.

Об изменении реквизитов *Стороны* обязуются извещать друг друга в пятидневный срок. В противном случае сообщения, переданные по последнему адресу, считаются переданными надлежащим образом.

7.4. *Застройщик* вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию, не затрагивающие проектные характеристики квартиры *Участников* долевого строительства, указанные в п.1.4. настоящего договора. При этом заключения дополнительного соглашения между сторонами не требуется.

7.5. Споры, возникшие между сторонами, решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд.

7.6. Можно установить до судебный порядок урегулирования споров.

Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 (тридцати) дней со дня поступления. Рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

7.7. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, *Стороны* будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации, действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом и распространяется на правоотношения возникшие с момента его подписания.

8.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3. *Участники* долевого строительстве вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

8.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для *Застройщика*, один для *Участников*, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью план создаваемого объекта долевого строительства.

Реквизиты и подписи сторон:

УЧАСТНИК:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Престиж»

ИНН/КПП 4401139374/440101001, ОГРН
1134401000800,

Адрес: 156009, г. Кострома,

ул. Юбилейная , д. 28,

р/сч № 40702810300000001984,

ООО «Костромаселькомбанк»,

БИК 043469720, к/сч 301018102000000000720

Отдел продаж — ООО «АН Вендор»,

г.Кострома, пр-т Текстильщиков , д.4

тел. (4942) 31-77-37

Директор Смирнов Максим Александрович
