

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

город Киров, областной

« » _____ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Транс-Холдинг», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице коммерческого директора Шихалеева Павла Евгеньевича, действующего на основании нотариальной доверенности №43 А А 0873542 от 09.08.2016 г., с одной стороны, и участники долевого строительства _____, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые в договоре «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее по тексту «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) согласно проектной документации многоэтажное многоквартирное жилое здание общей проектной площадью 10 442,17 кв.м. со встроенными помещениями общественного назначения на земельном участке с кадастровым номером № 43:40:001028:79, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать Дольщику соответствующий объект долевого строительства, определенный в п.2.1 Договора, в собственность. Дольщик со своей стороны обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

1.2. Денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по Договору, используются для строительства (создания) Застройщиком дома. В случае образования у Застройщика экономии полученных от Дольщика денежных средств она остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

2. Определение объекта долевого строительства.

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Дольщику, является жилое помещение в виде однокомнатной квартиры, в дальнейшем именуемая «**Квартира**», расположенная на ___ этаже с предварительным строительным номером ___ суммарной площадью ___ кв.м., расположенная в 15-ти этажном (в том числе подземный этаж в количестве 1шт.) многоквартирном жилом здании со встроенными помещениями общественного назначения (в дальнейшем именуемого «**Дом**») по адресу: **г. Киров, ул. Анжелия Михеева, дом 20а**, имеющий следующие характеристики:

- Материал наружных стен: кладка из силикатного камня марки КСР по ГОСТ379-95 на цементно-песчаном растворе по ГОСТ 28013-98 с утеплением с наружи минераловатными плитами «Технофас» толщиной 150 мм.;

- Поэтажные перекрытия: сборные железобетонные, круглопустотные плиты по серии 1.141-1 выпуск №60,64, а также плиты безопалубочного формования и монолитные плиты;

- Класс энергоэффективности: «С» (Нормальный).

- Класс сейсмостойкости: в соответствии с СНиП II-7-81 "Строительство в сейсмических районах" в г. Кирове для зданий данного уровня ответственности показатель сейсмической опасности отсутствует

№ квартиры	Количество комнат	Этаж	Секция	Суммарная площадь по проекту, м ²

Проектная декларация размещена на сайте: **www.новыйдом43.рф.**

В суммарную площадь входят следующие площади: общая проектная площадь Квартиры – ___ кв.м.; площадь лоджии (в количестве 1шт.) - ___ кв.м. (сумма проектной площади лоджии, умноженная на коэффициент 0,5), площадь жилой комнаты – ___ кв.м., площадь коридора - ___ кв.м., площадь совмещенного санузла – ___ кв.м., площадь кухни – ___ кв.м..

2.2. Нормативный срок окончания строительства дома – II квартал 2017 года (исчисляется в кварталах).

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. Цена Договора с учетом стоимости одного квадратного метра _____ (_____) руб. 00 коп. составляет _____ (_____) руб. 00 коп., что соответствует оплате _____ кв.м. суммарной площади квартиры.

3.2. Оплата цены договора Участником долевого строительства производится путем внесения платежей в кассу либо на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

Застройщик _____

Дольщик _____

3.3. Стороны пришли к соглашению, что цена Договора может быть изменена Застройщиком после заключения Договора, если Дольщик нарушил условия п. 3.2. Договора.

3.3.1. Количество и стоимость оплаченных квадратных метров суммарной площади квартиры фиксируется на момент оплаты и изменению не подлежит.

3.3.2. За нарушение сроков оплаты согласно п. 3.2. Договора Дольщик оплачивает 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.

3.4. По окончании строительства Дома производится уточнение площади Квартиры по результатам технической инвентаризации организации, специализирующейся в сфере кадастра и технической инвентаризации объектов недвижимости. При расхождении суммарной площади Квартиры, оговоренной в п. 2.1. настоящего договора с суммарной площадью Квартиры, определенной по результатам технической инвентаризации, организации, специализирующейся в сфере кадастра и технической инвентаризации объектов недвижимости, стороны производят окончательный взаиморасчет. Возврат за переплаченные кв.м. или доплата за неоплаченные кв.м. производится в соответствии с прайсовой стоимостью, действующей на момент внесения платежа.

3.5. Факт оплаты Участником долевого строительства цены договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении или приходными ордерами (иными документами), выданными Участнику долевого строительства при внесении денежных средств в кассу Застройщика. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет или дата выдачи приходного ордера (иного) документа, подтверждающего внесение денежных средств в кассу.

3.6. В цену Договора не включается стоимость остекления лоджии. При наличии в проекте Квартиры остекленных лоджий работы по установке рам лоджий и их остекление Дольщик оплачивает дополнительно до момента подписания акта приема-передачи Квартиры. Цена лоджии рассчитывается исходя из стоимости 3 250 (три тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. за квадратный метр фактической площади остекления лоджии. После завершения работ по остеклению силами подрядной организации Застройщик в течение 10 (десяти) дней уведомляет Дольщика о завершении остекления с указанием стоимости работ. Установка лоджии Дольщиком самостоятельно не допускается в виду единого проектного решения остекления фасадов.

3.7. В цену Договора не включается стоимость чистовой цементно-песчаной стяжки конструкции пола. Работы по выполнению устройства стяжки Дольщик оплачивает дополнительно до сдачи Дома в эксплуатацию. Стоимость работ по выполнению устройства стяжки конструкции пола на момент сдачи Дома составит ориентировочно 480 (четыреста восемьдесят) рублей 00 коп. за квадратный метр фактической площади квартиры (за исключением площади лоджии (балкона)). После завершения работ по выполнению устройства стяжки конструкции пола Застройщик в течение 10 (десяти) дней уведомляет Дольщика о завершении устройства стяжки с указанием стоимости работ.

4. Срок передачи объекта долевого строительства.

4.1. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не позднее II квартала 2017 года (исчисляется в кварталах).

4.2. Застройщик обязуется передать Квартиру Дольщику по подписываемому сторонами Акту приема-передачи квартиры не позднее шести месяцев с момента получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии оплаты стоимости Квартиры согласно раздела 3 настоящего договора в полном объеме. Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств.

4.3. Застройщик обязуется направить уведомление Дольщику в течение 30 (тридцати) дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и приступить к процедуре передачи объекта.

4.4. В случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику уведомление об изменении Договора. Данное уведомление высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу Дольщика или вручается Дольщику лично под расписку.

4.5. При наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком уведомления о получении информации и предложения об изменении настоящего договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанных ситуаций от Дольщика не получен письменный ответ, Дольщик считается надлежащим образом уведомленным. В случае необоснованного отказа от изменений условий настоящего Договора или не получен письменный ответ при надлежащем уведомлении Дольщика, Застройщик вправе обратиться в суд за изменением условий настоящего Договора.

5. Порядок передачи объекта долевого строительства.

5.1. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Дольщику высылается уведомление о готовности застройщика передать Квартиру. Уведомление высылается по почте заказным письмом с

Застройщик _____

Дольщик _____

уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу Дольщика или вручается Дольщику лично под расписку. Дольщик, получивший указанное сообщение от Застройщика, обязан погасить имеющуюся перед Застройщиком задолженность, получить справку о полной плате, после этого приступить к принятию Квартиры в течение 14 дней со дня получения указанного уведомления. Приемка квартиры осуществляется по передаточному акту, подписанному сторонами.

5.2. Неисполнение Дольщиком требования о принятии Квартиры и наличие у Застройщика сведений о получении Дольщиком уведомления о готовности Застройщика передать Квартиру либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, в зависимости от того, что наступит раньше, свидетельствует о том, что обязанность об уведомлении о готовности Застройщика передать Квартиру считается исполненной, а Квартира считается принятой Дольщиком.

Если почтовое уведомление вернулось Застройщику в связи с невозможностью вручения Дольщику, то Квартира считается переданной Дольщику по истечении 2 месяцев с момента поступления почтового уведомления в отделение почтовой связи по месту жительства Дольщика (даты определяются по штемпелям органов почтовой связи).

5.3. Дольщик обязуется подписать акт приемки объекта в течение 14 (четырнадцати) дней с момента получения уведомления.

В случае отказа от подписания акта, Дольщик направляет мотивированную претензию в течение 2 (двух) дней с указанием причин отказа со ссылками на необходимые нормативно-правовые акты для составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. После чего Застройщик в течение 5 (пяти) дней направляет ответ на данную претензию, после получения которого в течение 2 (двух) дней Дольщик обязуется подписать акт приема-передачи с дефектной ведомостью. В случае неявки Дольщика на подписание акта, ему направляется односторонний акт передачи Квартиры, копия которого направляется в управляющую организацию, обслуживающую дом, для начисления коммунальных платежей с даты акта приема-передачи. Квартира считается принятой Дольщиком с даты подписания акта приема-передачи с дефектной ведомостью или одностороннего акта передачи Квартиры.

6. Гарантии качества, гарантийный срок объекта долевого строительства.

6.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует проектно-технической документации и отвечает условиям настоящего договора.

6.2. В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий п.8.4 настоящего договора, приведшими к ухудшению ее качества, Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки в разумный срок.

6.3. Гарантийный срок на объект долевого строительства – 5 лет с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, на технологическое и инженерное оборудование – 3 года.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа 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 Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

7. Расторжение, прекращение действия договора.

7.1. Расторжение Договора и возврат Дольщику денежных средств, уплаченных им в счет Цены Договора, производится в порядке, предусмотренном ст. 9 ФЗ № 214 «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 г. (далее - Закон).

7.2. Стороны вправе по своему соглашению расторгнуть настоящий договор. В случае если инициатором такого расторжения выступает Дольщик (при условии отсутствия у него оснований для расторжения договора в одностороннем или судебном порядке), возврат Дольщику денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, производится после заключения договора участия в долевом строительстве на объект долевого строительства по настоящему договору с иным лицом, за вычетом неустойки 5 % от стоимости жилого помещения.

Стороны договорились, что при расторжении Договора по инициативе Дольщика, Дольщик компенсирует Застройщику расходы по оплате государственной пошлины за совершение Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области действий по государственной регистрации настоящего Договора, по изготовлению страхового полиса и прочие расходы.

7.3. Договор может быть расторгнут Застройщиком в соответствии с ст. 9 Закона в одностороннем порядке при нарушении Дольщиком условий оплаты по настоящему договору.

7.4. Просрочка внесения платежа в течение более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона. Во всем остальном Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

Застройщик _____

Дольщик _____

8. Особые условия.

8.1. Застройщик гарантирует, что Квартира строительный номер _____ на _____ этаже 1 секции дома свободна от прав третьих лиц, не продана, не заложена и не состоит под арестом, не существует иных обременений.

8.2. Ведение общих дел по строительству Дома возлагается на Застройщика, который действует в интересах Сторон на основании настоящего договора без доверенности. Стороны соглашаются с участием третьих лиц в участии в долевом строительстве Дома и в других необходимых для этого действиях.

8.3. Во исполнение пункта 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, до заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, определённой в соответствии с требованиями Жилищного кодекса или до момента выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления многоквартирным домом, управление многоквартирным домом осуществляется либо самим Застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.4. По взаимному соглашению Сторон Квартира передается Дольщику с выполненной черновой отделкой в пакете «Стандарт» **без выполнения работ**: по устройству встроенной мебели, наклейке обоев, отделке потолков и стен, без выполнения полов, без внутриквартирных дверей, без межкомнатных перегородок, без установки кухонной плиты, кухонной стальной мойки, санфаянса и ванны в санузле, без горизонтальной трубной разводки, без откосов и подоконной доски. Установлены магистральные стояки холодного и горячего водоснабжения, канализации, система отопления выполнена в полном объеме, счетчики, установлена наружная входная дверь в Квартиру, выполнена стяжка пола во всей квартире, за исключением лоджии, выполнена штукатурка стен внутри квартиры. Электроснабжение квартиры выполняется от этажного щита до распределкоробки квартиры.

8.5. Дольщику запрещается производить конструктивные изменения строительной части и инженерных коммуникаций в Квартире без согласования с проектной организацией и управлением архитектуры и градостроительства г. Кирова.

При перепланировке Квартиры Стороны следуют действующему «Положению о перепланировках», утвержденному Застройщиком.

8.6. Заселение Дома до получения разрешения на ввод в эксплуатацию не допускается.

8.7. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим ст. 16 Закона.

Передача Квартиры в собственность происходит только после полной оплаты согласно разделу 3 Договора. Расходы по оформлению и регистрации права собственности на Квартиру несет Дольщик. Застройщик обязан не позднее чем через 10 рабочих дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома совершить все действия, предусмотренные п.3 ст. 16 Закона.

8.8. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию и получения от Застройщика сообщения (уведомления) о завершении строительства Дольщик, при условии соблюдения пункта 3 настоящего договора, обязан принять Квартиру на условиях, определенных разделом 5 Договора.

С момента приемки Квартиры (или с момента, с которого Квартира считается принятой), Дольщик получает право владения и пользования принятой Квартирой, принимает на себя риск случайной гибели и несет бремя содержания Квартиры, что включает в себя все затраты на энерго- тепло- водоснабжение, иные коммунальные услуги, охрану объекта, оплату земельного налога, которые рассчитываются по показаниям приборов учета, в иных случаях – пропорционально площади приобретенной Квартиры и доле Дольщика в общей долевой собственности Дома, согласно счетам, которые предъявляет обслуживающая организация за Квартиру.

8.9. Если после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и получения от Застройщика сообщения (уведомления) о завершении строительства Дольщик не выполняет условия пункта 3 настоящего договора, и по этой причине Квартира не может быть принята Дольщиком, в этом случае Дольщик несет бремя содержания объекта, что включает в себя все затраты, указанные в п.8.8 Договора и предъявляемые обслуживающей организацией.

8.10. Дольщик обязан уведомить Застройщика об изменении адреса регистрации по месту жительства (адреса для отправки корреспонденции) в простой письменной форме в течение 5 (пяти) дней с момента такого изменения.

8.11. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Дольщику обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору в соответствии со ст.15.2 Закона в ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ», а также залогом в силу закона, предметом которого является земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, в пользу участника долевого строительства.

Застройщик _____

Дольщик _____

8.12. Застройщик самостоятельно организует проведение государственной регистрации ДДУ при реализации прав требования по квартирам в строящемся объекте недвижимости, находящемся по адресу: г. Киров, ул. Анжелия Михеева, дом 20а, в течение 30 календарных дней.

9. Прочие условия.

9.1. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что:

9.1.1. С момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и до момента получения Дольщиком свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру узаконить перепланировку невозможно.

9.1.2. Незаконная перепланировка будет препятствием для государственной регистрации права собственности на Квартиру.

9.1.3. Риск случайной гибели или повреждения имущества до подписания Передаточного акта несет Застройщик, после подписания – Дольщик.

9.2. Настоящий договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области на основании заявления Дольщика и действует до полного исполнения Сторонами всех взятых на себя обязательств. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи объекта долевого строительства. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по договору и приема объекта долевого строительства

9.3. Стороны настоящего договора несут ответственность за нарушения обязательств в случаях и по основаниям в порядке, установленном нормами и правилами Закона, а также согласно договору.

9.4. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.5. В дополнение и изменение настоящего договора Стороны вправе заключать дополнительные соглашения, являющиеся его неотъемлемой частью и действующие в совокупности с ним.

9.6. Дольщик вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам только после уплаты им стоимости квартиры в полном объеме путем подписания трехстороннего договора уступки права требования между Застройщиком, Дольщиком и Новым кредитором. Дольщик оплачивает Застройщику расходы, связанные с подготовкой, оформлением документов для государственной регистрации в сумме 3 000, 00 (три тысячи) рублей.

9.7. При возникновении споров и разногласий Стороны будут стремиться решить их путем переговоров.

Все возникшие разногласия решаются в порядке досудебного претензионного урегулирования.

9.8. Подписывая настоящий договор, Дольщик дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора. В связи с этим настоящий договор является письменным согласием Дольщика на обработку персональных данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора, Застройщиком. Обработка персональных данных Дольщика может осуществляться только в целях исполнения настоящего Договора.

10. Адреса и подписи сторон.

Застройщик:

ООО «Транс-Холдинг»

Юр. адрес: 610014, г. Киров, ул. Спасская, 45

ИНН 4345308322 КПП 434501001

Р.счет 40702810722040000212

В Кировский РФ АО «Россельхозбанк» г. Киров

Кор.счет 30101810600000000787 БИК 043304787

Тел. 8(8332)704-267, 704-268, 704-255.

Коммерческий директор ООО «Транс-Холдинг»: _____ / Шихалеев П.Е.

Дольщик:

Паспорт:

Дата рождения:

Адрес проживания: г. Киров, ул. К.Волкова, д. 2, кв. 148.

Т. _____

Дольщик:

_____ / _____ /

Застройщик _____

Дольщик _____