

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

город Киров, областной

_____ 2017 года

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 участник 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 3314,13 кв.м. со встроенными помещениями общественного назначения на земельном участке общей площадью 1620,0 кв.м. с кадастровым номером № 43:40:000348:16, 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 двухуровневой трехкомнатной квартиры, в дальнейшем именуемая «**Квартира**» на _____ этаже с предварительным строительным номером _____ общей приведенной площадью по проекту _____ кв.м., расположенная в 7-и 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. Ленина, дом 99в**, имеющий следующие характеристики:

№ квартиры	Количество комнат	Этаж	Количество секций	Общая приведенная площадь по проекту, м2

В общую приведенную площадь входят следующие площади: общая площадь по проекту Квартиры – _____ кв.м.; площадь лоджии (в количестве 1 шт.) - _____ кв.м., площадь лоджии (в количестве 1 шт.) - _____ кв.м. (сумма проектной площади лоджии, умноженная на коэффициент 0,5), площадь жилой комнаты – _____ кв.м., площадь жилой комнаты – _____ кв.м., площадь коридора – _____ кв.м., площадь совмещенного санузла – _____ кв.м., площадь туалета – _____ кв.м., площадь кухонной зоны – _____ кв.м., площадь гардероба – _____ кв.м., площадь гардероба – _____ кв.м., в соответствии с планом, который является неотъемлемой частью договора.

- **Материал наружных стен и каркаса объекта:** бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие)
кладка наружных стен выше отметки «0,000» предусмотрена двух типов:
 1. тип А – трехслойная стена с эффективной теплоизоляцией по серии 2.030-2.01 общей толщиной 630 мм. Стена состоит из несущего слоя толщиной 380 мм из силикатного 11-пустотного камня по ГОСТ 379-2015 на цементно-песчаном растворе по ГОСТ 28013-98, облицовочного слоя толщиной 120 мм из цветного пустотелого керамического кирпича по ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе по ГОСТ 28013-98 и утеплителя из минеральной ваты «ТЕХНОБЛОК СТАНДАРТ» по ТУ-5762-010-74182181-2012 толщиной 120 мм;

Застройщик _____ Дольщик _____

2. тип Б – трехслойная стена с эффективной теплоизоляцией по серии 2.030-2.01 общей толщиной 505 мм. Стена состоит из несущего слоя толщиной 380 мм из силикатного 11-пустотного камня по ГОСТ 379-2015 на цементно-песчаном растворе по ГОСТ 28013-98, в качестве утеплителя приняты негорючие плиты из минеральной ваты «Технофас» по ТУ 5762-010-74182181-2012 толщиной 120 мм. По слою утеплителя выполнена цементно-песчаная штукатурка, окрашенная фасадной эмалью на акриловой основе.

Наружные стены ниже отметки «0,000» предусмотрены трехслойными из сборных бетонных блоков толщиной 400 мм по ГОСТ 13579-78 на кладочном цементно-песчаном растворе по ГОСТ 28013-98, с утеплением плитами «Пеноплэкс» по ТУ 5767-006-54349294-2014 толщиной 80 мм, с рихтовочным зазором 30 мм и облицовкой из полнотелого керамического кирпича по ГОСТ 530-2012 на кладочном цементно-песчаном растворе по ГОСТ 28013-98 толщиной 120 мм. Наружные стены ниже отметки «0,000» предусмотрены трехслойными из сборных бетонных блоков толщиной 400 мм по ГОСТ 13579-78 на кладочном цементно-песчаном растворе по ГОСТ 28013-98, с утеплением плитами «Пеноплэкс» по ТУ 5767-006-54349294-2014 толщиной 80 мм, с рихтовочным зазором 30 мм и облицовкой из полнотелого керамического кирпича по ГОСТ 530-2012 на кладочном цементно-песчаном растворе по ГОСТ 28013-98 толщиной 120 мм.;

- **Поэтажные перекрытия:** сборные железобетонные перекрытия цокольного этажа, междуэтажные – панели перекрытия безопалубочного формирования и индивидуальных монолитных железобетонных плит. Перекрытие между 6 этажом и антресолю – железобетонное по металлическим балкам;
- **Класс энергоэффективности:** Нормальный.
- **Класс сейсмостойкости:** в соответствии со сводом правил 14.13330.2014 и приложением А, картой ОСР – 2015 – с город Киров относится к третьей степени сейсмической опасности.

Сейсмостойкость: 6 баллов (1% в течение 50 лет). Антисейсмические мероприятия при строительстве объекта не проводятся.

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

2.2. Нормативный срок окончания строительства дома – IV квартал 2018 года (исчисляется в кварталах).

2.3. Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:

– **обеспечение исполнения обязательств залогом.**

В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

– **страхование гражданской ответственности застройщика.**

Исполнение обязательств застройщика по передаче объектов долевого строительства участниками долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства.

Страховая организация – ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ», ИНН 7743014574. Генеральный договор №ГОЗ-31-6218/17 от 05.05.2017 года.

Страхователь – ООО «Транс-Холдинг», выгодоприобретатель - Дольщик.

При подписании настоящего договора до сведения Дольщика доведены условия и правила страхования.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

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

3.2. Участник долевого строительства осуществляет оплату цены настоящего договора в следующем порядке:

Застройщик _____ Дольщик _____

3.2.1. Денежные средства в размере _____,00 (_____) рублей 00 коп. за счет собственных средств в течение 3 дней с момента государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

3.2.2. Денежные средства в размере _____,00 (_____) руб. 00 коп. за счет кредитных средств, предоставляемых _____ - (далее - Банк) путем перечисления денежных средств на счет Дольщика _____, с одновременным перечислением указанной суммы на расчетный счет застройщика в течение 10 (десяти) дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области. Условия предоставления кредита предусмотрены кредитным договором.

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 окончанию 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 со стоимостью, действующей на момент заключения Договора.

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

4.Срок передачи объекта долевого строительства.

4.1. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не позднее IV квартала 2018 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.

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 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). В таком случае Застройщик направляет Дольщику односторонний акт приема-передачи Квартиры

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 течении 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. В случае выявления недостатков Застройщик устраняет их выявленные недостатки в разумные сроки и уведомляет Дольщика о времени и месте приема Квартиры и подписания акта приема-передачи. В случае уклонения Дольщика от подписания акта приема-передачи после устранения Застройщиком недостатков в Квартире, 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 после устранения Застройщиком недостатков 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.

8. Особые условия.

8.1. Застройщик гарантирует, что Квартира строительный номер ____ 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.

Черновая отделка Квартиры включает в себя:

Выполнение выравнивающей стяжки полов, включая лоджию, штукатурки несущих стен внутри квартиры, выполнение внутриквартирных перегородок по проекту Дольщика из полнотелых пазогребневых блоков, остекления лоджии, установка магистральных стояков холодного и горячего водоснабжения, канализации, системы отопления в полном объеме, установлены счетчики на холодную и горячую воду, а также установлена входная дверь в Квартиру. Электроразводка выполняется от этажного щитка до распред. коробки 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.

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.

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 на 8 (восемью) листах 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 и получения справки о полной оплате Договора путем подписания договора уступки права требования между Дольщиком и Новым кредитором при наличии письменного согласия Банка. В случае подписания трехстороннего договора уступки прав требования Дольщик оплачивает Застройщику расходы, связанные с подготовкой, оформлением документов для государственной регистрации в сумме 3 000, 00 (три тысячи) рублей. В случае заключения двухстороннего Договора уступки прав требования Дольщик обязуется уведомить Застройщика о передаче своих прав и обязанностей по Договору, а также направить в адрес Застройщика копию Договора уступки прав требования с отметкой о его регистрации.

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

ПРОЕКТ

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: 610000, 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:

_____ / _____