

_____ А.В.Созинов

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

город Киров

« ____ » _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «ВСН-строй», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Созинова Аркадия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, заключили настоящий договор, далее «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектно-технической документацией построить многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: **Кировская область, город Киров, проезд Мурашинский, дом № 7, корпус 1,2** (II очередь строительства), расположенный на земельном участке, площадью 10219 кв.м., с кадастровым номером **43:40:001110:30**, 12 этажный (количество этажей надземной части составляет 11 штук, из них **10 жилых этажей**), кирпичный, именуемый в дальнейшем «Объект», и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Участнику ____ (_____) комнатную квартиру № ____ общей проектной площадью ____ м², расположенную на ____ этаже Объекта, именуемую в дальнейшем «Квартира». Непосредственно Квартира указана на поэтажном плане, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

В общую проектную площадь входят следующие площади: общая площадь квартиры; площади балконов (сумма площадей балконов с применением коэффициента 0,3), площади лоджий, террас, веранд (сумма площадей лоджий, террас, веранд с применением коэффициента 0,5).

1.2 Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену в порядке, установленном настоящим договором, и принять квартиру в срок, предусмотренный настоящим договором, после ввода Объекта в эксплуатацию.

1.3 Квартира передается в следующем состоянии: с установкой системы газоснабжения из металлических труб, стояков водопровода (холодной и горячей воды без разводки по квартире), канализации, оконные проёмы заполняются пластиковыми окнами со стеклопакетами без устройства откосов, входной двери без устройства откосов, выполнением системы отопления, электропроводкой и штукатуркой стен, за исключением межкомнатных перегородок, черновой стяжкой полов в санузле; без выполнения отделочных работ (оклейка обоями, малярные работы), без устройств половых покрытий и установки оборудования (внутриквартирных дверей, мойки, раковины, полотенцесушителя, унитаза, ванны и смесителей для них, газовых и электроплит); без ввода в квартиру (без комплектации и разводки по квартире) телефонного, телевизионного и радио кабелей – «черновая отделка». По желанию Участника Застройщик может выполнить отделочные работы в Квартире, о чем заключается дополнительное соглашение.

1.4 Адрес объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится объект долевого строительства, и получения разрешения на его эксплуатацию. При этом площадь объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

1.5 В доме предусмотрены следующие виды коммунальных услуг: централизованное отопление и водоснабжение, канализация, газификация, электроснабжение, телефонизация (без выделения номера ГТС) общая телеантенна. Застройщик устанавливает в доме приборы для централизованного учета тепловой энергии, электроэнергии, потребления воды, а также

приборы поквартирного учета электроэнергии, воды и газа. Наружные сети и благоустройство выполняются в объеме проекта.

- 1.6** Застройщик осуществляет деятельность по настоящему договору на основании:
- свидетельства о праве собственности на земельный участок серии 43-АГ 019667 от 17.04.2014 года;
 - разрешения на строительство № RU43306000-015 от 28.01.2015 года, выданного Администрацией муниципального образования «Город Киров»;
 - градостроительного плана земельного участка № RU43306000-3201;
 - проектной декларации, размещенной на сайте www.psk-kirov.ru

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 2.1** На момент заключения настоящего договора стоимость Квартиры, подлежащей передаче в соответствии с настоящим договором, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. Изменение стоимости Квартиры может произойти в случае, предусмотренном в п.2.4. настоящего договора.
- 2.2** Оплата осуществляется путем внесения всей стоимости Квартиры в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора. Денежные средства Участник вносит в кассу Застройщика, либо перечисляет на расчетный счет, указанный в разделе 8 настоящего договора.
- 2.3** Участник обязуется оплатить расходы Застройщика по изготовлению технического плана и постановки на кадастровый учет Объекта долевого строительства. Кадастровый паспорт выдается Участнику при условии его предварительной оплаты Застройщику.
- 2.4** Окончательная цена договора определяется по завершению строительства, исходя из фактической площади Квартиры, на основании технического паспорта, изготовленного органом технической инвентаризации, в случае несоответствия фактической площади проектной. При этом в состав оплачиваемой площади Квартиры включаются площади лоджий, балконов с применением поправочных коэффициентов. Возврат за переплаченные квадратные метры и доплата за разницу в квадратных метрах, образовавшиеся в результате обмеров квартиры органом технической инвентаризации, производится по цене, действующей на момент последнего произведенного платежа.
- 2.5** Участник не вправе требовать от Застройщика передачи Квартиры до полной оплаты договора, согласно пунктов 2.1., 2.4, 2.7. настоящего договора. В соответствии со ст. 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать ее Участнику по Акту приема-передачи до полной оплаты договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартиры, указанные в пунктах 3.4. и 3.5. настоящего договора.
- 2.6** В случае не внесения Участником денежных средств в счет оплаты договора на срок более 2 (двух) месяцев, такая просрочка будет являться основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора, с соблюдением процедуры, предусмотренной в ФЗ «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 № 214-ФЗ.
- 2.7** Работы по остеклению лоджии производятся только Застройщиком. Стоимость работ по остеклению лоджии и материалов для нее не входит в цену настоящего договора и оплачивается Участником долевого строительства дополнительно, до подписания акта приема-передачи квартиры, но не позднее 20 календарных дней с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Стоимость работ по остеклению лоджии и материалов для нее будет указана в письменном уведомлении Застройщика, направленном Участнику, о сдаче дома в эксплуатацию.

3. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

- 3.1** Использовать средства, поступающие от Участника на строительство Объекта.
- 3.2** Обеспечить строительство Объекта в соответствии с проектом, организовав выполнение всех строительно-монтажных и специальных работ.
- 3.3** Сообщать Участнику по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Объекта.
- 3.4** Получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в **третьем квартале 2017 года.**

- 3.5** Срок начала передачи и принятия квартиры: 15-й день от даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Застройщик обязан передать, а Участник обязан принять, квартиру, являющуюся объектом долевого строительства по настоящему договору, в течение 80-ти дней после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры Участнику.
- 3.6** Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия квартиры обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия Участника. В сообщении также указывается фактический адрес Объекта, номер Квартиры, фактическая площадь Квартиры, согласно технического паспорта на Объект, сумма, подлежащая к оплате за остекление лоджии и (или) балкона. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения о готовности квартиры к передаче. При уклонении Участника от принятия квартиры в установленный срок или при отказе Участника от принятия квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного договором, вправе составить односторонний акт о передаче квартиры.
- 3.7** В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора.
- 3.8** Передача Квартиры производится при условии полного выполнения Участником обязательств по оплате Квартиры, предусмотренных в пунктах 2.1, 2.4., 2.7. настоящего договора.
- 3.9** В случае нарушения срока передачи квартиры Застройщик несет ответственность, предусмотренную законодательством РФ.
- 3.10** Гарантийный срок на Объект – 5 лет с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 3.11** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта – 3 года с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 3.12** 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.
- 3.13** Залог земельного участка возникает в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года.
- 3.14** Обязательство Застройщика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика путем заключения договора гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА

- 4.1** Производить финансирование строительства Объекта в сроки и в порядке, установленные настоящим договором и полностью оплатить стоимость Квартиры, в том числе обязательства, предусмотренные в пунктах 2.1., 2.3., 2.4., 2.7. настоящего договора.
- 4.2** Не вселяться в квартиру до подписания акта приема-передачи на нее.
- 4.3** Не производить каких бы то ни было работ без письменного разрешения Застройщика до оформления передаточного акта.
- 4.4** По окончании строительства и ввода Объекта в эксплуатацию принять Квартиру по акту приема – передачи и взять ее под свою сохранность на период оформления документов.
- 4.5** Право собственности на передаваемую Квартиру возникает у Участника по основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Расходы по оформлению и регистрации права собственности на Квартиру несет Участник.

- 4.6 Участник не имеет права без согласия Застройщика перепроектировать и изменять планировку Квартиры, выполнять внутренние специальные работы в данной Квартире до момента получения документа о передаче квартиры в его собственность.
- 4.7 Участник обязан нести затраты по техническому обслуживанию и эксплуатации Объекта после приема квартиры по акту приема-передачи, в том числе после составления Застройщиком одностороннего акта о передаче квартиры в случаях, предусмотренных законодательством РФ.
- 4.8 Участник обязан компенсировать Застройщику его затраты на техническое обслуживание и содержание объекта долевого строительства в случае необоснованного уклонения Участника от приема квартиры в сроки, предусмотренные договором.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 5.1 Настоящий Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации, на основании заявлений Сторон договора, и действует до полного исполнения Сторонами всех взятых на себя обязательств.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.1 Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных законодательством РФ.
- 6.2 При расторжении договора по инициативе Участника, при отсутствии вины со стороны Застройщика, а также с его согласия, либо по инициативе Застройщика, в следствие нарушения Участником сроков оплаты по настоящему договору, возврат денежных средств, уплаченных Участником в счет Объекта долевого строительства производится в размере фактически внесенных платежей без индексации, без процентов за пользование данными денежными средствами, за минусом расходов Застройщика, связанных с государственной регистрацией Договора, расходов по оплате страхового полиса на квартиру и за вычетом неустойки в размере 3 % от цены договора в течение 10 дней после получения Застройщиком соответствующих сумм от нового участника по строительству Квартиры.
- 6.3 В случае нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в настоящем договоре, Застройщик вправе расторгнуть данный договор. При этом Застройщик имеет право удержать с Участника неустойку в соответствии с законодательством РФ.
- 6.4 Участник вправе уступить принадлежащее ему на основании настоящего договора право требования, представив для согласования с Застройщиком договор об уступке прав требования. Заключая договор уступки права требования в случае неполной оплаты стоимости квартиры, Участник обязуется перевести обязанность дальнейшего финансирования на нового Участника.
- 6.5 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием: обстоятельств непреодолимой силы, возникших в результате событий чрезвычайного характера, которые ни одна сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами; действий (бездействий) и решений Государственных органов и органов местного самоуправления, контрольно-надзорных органов, препятствующих своевременному исполнению Застройщиком взятых на себя обязательств. Сроки выполнения обязательств соразмерно переносятся на время действия этих обстоятельств. При неисполнении обязательств по настоящему договору вследствие указанных обстоятельств ни одна из сторон не вправе требовать возмещения убытков.
- 6.6 Стороны договорились, что изменение проектной документации в части изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта, увеличения этажности Объекта, не повлекшие изменения объекта долевого строительства, предусмотренного п. 1.1. настоящего Договора, не является существенным и не является основанием для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора Участником. Подписанием настоящего договора Участник выражает согласие на внесение Застройщиком любых изменений в проектную документацию в соответствии с ГОСТ и СНиП.
- 6.7 Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику лежит на Застройщике.
- 6.8 Стороны несут ответственность за несвоевременное исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1 Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных. В связи с этим настоящий договор является письменным согласием Участника на обработку персональных данных. Обработка персональных данных Участника может осуществляться только в целях исполнения настоящего договора. Участник не возражает, что после ввода Объекта в эксплуатацию его персональные данные будут переданы в жилищно-эксплуатационную организацию.
- 7.2 Участник не возражает и согласен на проведение Застройщиком кадастровых работ в отношении земельного участка с кадастровым номером 43:40:001110:30, с проектированием и созданием новых объектов капитального строительства на данном земельном участке, а также на использование элементов и площадок необходимых для благоустройства и парковочных машиномест совместно с введенными в эксплуатацию новыми объектами строительства, построенными на вышеуказанном земельном участке.
- 7.3 Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон. Все согласованные изменения и дополнения являются неотъемлемой частью настоящего договора.
- 7.4 Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 дней с момента изменения таких реквизитов.
- 7.5 При возникновении споров и разногласий Стороны будут стремиться решить их путем досудебного урегулирования. В случае невозможности решить спор в добровольном порядке дело будет передано на рассмотрение суда в соответствии с законодательством РФ.
- 7.6 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 7.7 Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО СК «ВСН-строй»

610010, г. Киров, мкр. Радужный,

ул. Индустриальная, 11

ОГРН 1094345021187

ИНН 4345269088 КПП 434501001

р/с 40702810900340000043

в ОАО КБ «Хлынов» г. Киров

к/с 30101810100000000711

БИК 043304711

Директор

_____ А.В.Созинов

УЧАСТНИК:

_____ А.В.Созинов
