

ДОГОВОР № ____-С/2017
участия в долевом строительстве

Дата подписания договора – «___» _____ 2017 года.

Место подписания договора – город Хабаровск, Российская Федерация.

Общество с ограниченной ответственностью «ТехноТранс» (ООО «ТТ»), в лице директора Погодина Владимира Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

_____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с настоящим договором на долевое участие в строительстве объекта: **«Жилой дом по улице Специалистов, 67А в Центральном районе города Хабаровска»** на земельном участке по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Специалистов, 67А, с кадастровым номером 27:23:0030202:71, Застройщик обязуется построить (за счет собственных средств и /или с привлечением других лиц) жилой дом (далее по тексту настоящего договора – Дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в собственность Участнику объект долевого строительства – жилое помещение - **___комнатная квартира, подъезд ___, этаж ___, под номером ___ (при счете слева направо), общая площадь согласно проекту с учетом балконов и лоджий с понижающим коэффициентом (0,3 и 0,5 соответственно) _____ кв.м** (далее по тексту настоящего договора – объект долевого строительства), а Участник обязуется внести все предусмотренные настоящим договором денежные средства, направляемые на строительство Дома и принять указанный объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Основные характеристики Дома:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: Жилой дом со встроенными административными помещениями на первом этаже

Минимальное количество этажей в объекте: 11

Максимальное количество этажей в объекте: 11

Общая площадь объекта: 3 881,7 кв.м

Материал наружных стен и каркаса объекта: наружные стены – кирпичные с энергоэффективным утеплителем и облицовкой фасадным кирпичом; внутренние стены - кирпичные

Материал перекрытий: сборные железобетонные пустотные плиты

Класс энергоэффективности: высокий (В)

Сейсмостойкость: 6 баллов.

Описание и характеристики объекта долевого строительства указаны в Приложениях №1, №2 к настоящему договору.

1.2. Одновременно с приобретением права собственности на объект долевого строительства Участник приобретает и долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (ст.290 ГК РФ).

1.3. Право собственности Участника на объект долевого строительства возникает после государственной регистрации права в установленном законом порядке. Государственная регистрация права собственности на объект долевого строительства осуществляется Участником самостоятельно, если стороны не придут к соглашению об ином. Расходы, связанные с оформлением права собственности, несет Участник за счет собственных средств.

1.4. Разрешение на строительство «Жилой дом по улице Специалистов, 67А в Центральном районе города Хабаровска» № 27-23-324-2015 выдано 23.12.2015 администрацией города Хабаровска, в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования.

1.5. Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу: <http://oaokkk.ru/>

1.6. Право собственности Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства Дома, указанного в п.1.1 настоящего договора (кадастровый номер земельного участка 27:23:0030202:71) зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 07.08.2015, о чем в Едином государственном реестре прав сделана запись № 27-27/001-27/002/402/2015-8759/1.

1.7. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию: **до 23.11.2018.**

2. Цена и порядок расчета

2.1. Цена объекта долевого строительства составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**. При этом стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства принимается равной _____ (_____) **рублей 00 копеек**. Цена объекта определена как сумма денежных средств на

возмещение затрат на строительство объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Услуги Застройщика составляют 5% от указанной цены настоящего договора.

2.2. Участник обязуется оплатить цену объекта долевого строительства в срок до _____ года включительно. В таком случае указанная цена корректировке не подлежит, кроме условий, предусмотренных п.2.4 настоящего договора.

Расчеты по настоящему договору производятся безналичным путем на счет Застройщика, по реквизитам, указанным в пункте 13 настоящего договора.

Днем осуществления платежа по настоящему договору считается день поступления денежных средств на расчетный счет банка Застройщика.

При неисполнении Участником пункта 2.2 настоящего договора, цена объекта долевого строительства подлежит пересчету.

2.3. В случае невыполнения Участником своих обязательств по оплате в срок, предусмотренный настоящим договором, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

2.4. Если по результатам технической инвентаризации общая площадь объекта долевого строительства, определенного п.1.1 настоящего договора, увеличилась или уменьшилась по сравнению с оговоренной в настоящем договоре, цена объекта долевого строительства подлежит увеличению (уменьшению) пропорционально его изменившейся площади. Пропорциональное увеличение (уменьшение) цены вычисляется путем умножения разницы между оговоренной в настоящем договоре площадью и фактической общей площадью объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.2.1 настоящего договора. Образовавшаяся разница оплачивается Участником (Застройщиком) в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента направления Участнику (Застройщику) соответствующего требования. В случае нарушения срока внесения денежных средств за увеличение (уменьшение) площади объекта долевого строительства, Участник (Застройщик) уплачивает Застройщику (Участнику) 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.

2.5. В случае если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства, таковые относятся к дополнительному вознаграждению Застройщика и возврату не подлежат.

3. Передача объекта

3.1. Застройщик обязан передать, а Участник принять по акту приема-передачи объект долевого строительства, указанный в п. 1.1 настоящего договора, в течение трех месяцев с даты получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Стороны согласовали, что возможно досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

3.2. Застройщик заблаговременно (не менее чем за месяц) извещает Участника о готовности объекта долевого участия письменно, с указанием даты и времени его приема-передачи. Сообщение о готовности объекта долевого участия направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено под расписку.

3.3. Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи объекта на срок, на который задержка в передаче произошла по вине (инициативе) Участника. При уклонении Участника от принятия объекта долевого строительства в указанный срок или при немотивированном отказе Участника от принятия, а также в случае его неявки для подписания акта приема-передачи, Застройщик по истечении 2 месяцев с момента направления уведомления о готовности объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт о его передаче, при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства, а также бремя его содержания признается перешедшим к Участнику.

3.4. При обнаружении при приемке недостатков, которые делают объект долевого строительства непригодным для использования, Сторонами составляется (не позднее 5-ти дней с момента обнаружения недостатков) соответствующий акт с указанием срока устранения недостатков Застройщиком. После устранения недостатков, но не позднее 3-х дней, Застройщик обязан передать, а Участник принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

3.5. Расходы по содержанию построенного объекта долевого строительства возлагаются на Участника со дня подписания акта приема-передачи. Плату за коммунальные и иные услуги, связанные с эксплуатацией объекта долевого строительства и доли в общем имуществе (включая содержание территории) до передачи дома эксплуатирующей организации, Участник вносит Застройщику в установленном последним порядке.

3.6. Подписание акта приема-передачи объекта долевого строительства считается выполнением

Застройщиком всех обязательств по настоящему договору надлежащим образом и подтверждает отсутствие у Участника к Застройщику каких-либо претензий из настоящего договора. Исключением являются случаи обнаружения недостатков (несоответствий) при передаче объекта долевого строительства Участнику. Наличие недостатков (несоответствий) не является препятствием для государственной регистрации права собственности и Застройщик обязуется устранить указанные недостатки (несоответствия), возникшие по его вине.

4. Гарантия качества

4.1. Застройщик обязан передать Участнику объект недвижимого имущества, качество которого соответствует условиям настоящего договора, проектной документации и градостроительных регламентов.

4.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи его Застройщиком Участнику по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Гарантированный срок службы блоков оконных из ПВХ составляет 3 (три) года со дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

4.3. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства (его частей), нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного сама Участником или привлеченными им третьими лицами.

4.5. Лоджии не относятся к жилым или подсобным помещениям: могут быть остекленными. В связи с тем, что действующее законодательство не предусматривает мероприятия по герметизации лоджий, попадание на лоджию атмосферных осадков не является дефектом, подлежащим устранению Застройщиком. Требования по герметизации конструкций остекления лоджий удовлетворению не подлежат.

5. Уступка прав требований по договору

5.1. Уступка Участником прав требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами акта приема-передачи после уплаты Участником цены договора с обязательным письменным уведомлением Застройщика или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика.

5.2. Соглашение об уступке прав требований по договору на долевое участие в строительстве подлежит обязательной государственной регистрации.

5.3. Участник обязан в течение 5 (пяти) календарных дней с момента регистрации соглашения об уступке прав требования в письменном виде уведомить Застройщика о заключении такого соглашения с приложением его копии с отметкой о регистрации, в уведомлении указать адрес и телефон нового участника долевого строительства.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Направить внесенные Участником денежные средства на строительство Дома: «Жилой дом по улице Специалистов, 67А в Центральном районе города Хабаровска».

6.1.2. Построить Дом в соответствии с настоящим договором, проектной и градостроительной документацией, и передать Участнику по акту приема-передачи объект долевого строительства, указанный в п. 1.1 настоящего договора.

6.1.3. Сообщать Участнику, по требованию последнего, о ходе выполнения работ по строительству Дома и предъявлять для ознакомления следующие документы: разрешение на строительство, технико-экономическое обоснование проекта, заключение экспертизы проектной документации, проектную документацию, документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок под строительство.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приема-

передачи объекта долевого строительства.

6.3. Застройщик имеет право:

6.3.1. Привлекать иных, третьих лиц в целях исполнения настоящего договора.

6.3.2. Самостоятельно заключать с иными участниками договоры на долевое участие в строительстве, в пределах, не затрагивающих долю Участника.

6.3.3. В случае внесения изменений в проект, не требующих дополнительного проведения экспертизы, повлекших изменение расположения инженерных систем и сетей (вентиляционных шахт, систем отопления, водопровода, канализации и проч.), а также в связи с проведением технического учета (составлением планов БТИ) помещений после завершения строительства Дома, Застройщик имеет право в одностороннем порядке внести изменения в характеристики помещения (Приложение №2) к настоящему договору (план).

6.3.4. По согласованию с Участником, до получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, перепланировать объект долевого строительства, указанный в п. 1.1 настоящего договора с обязательным внесением изменений в проектную документацию.

6.4. Участник обязуется:

6.4.1. После получения уведомления от Застройщика о завершении строительства дома и готовности Застройщика к передаче объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1 настоящего договора, принять его в срок, указанный в данном уведомлении.

6.4.2. Своевременно и в полном объеме уплатить цену объекта долевого строительства, в соответствии с разделом 2 настоящего договора.

6.4.3. До получения свидетельства о праве собственности на объект долевого строительства и необходимых разрешительных документов не производить какие-либо работы по его перепланировке или переоборудованию.

6.4.4. Устанавливать внешние блоки кондиционеров в местах, определенных проектом. Не допускать проведение работ либо монтаж любого оборудования, меняющих фасад здания, а также проведение любых работ, установку оборудования, касающихся общего имущества.

6.4.5. Оплачивать все расходы, связанные с содержанием объекта долевого участия, в соответствии с п. 3.4 настоящего договора.

6.4.6. После сдачи Дома в эксплуатацию подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Дома (договор управления домом).

6.5. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего договора и подписанием сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.6. Участник вправе:

6.6.1. Передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством.

6.6.2. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

6.7. Стороны обязуются не разглашать полученную друг от друга информацию, связанную с выполнением условий настоящего договора, исключение составляет информация, подлежащая раскрытию/передаче иным лицам в силу требований закона.

6.8. Перечень прав и обязанностей Сторон, изложенный в настоящей статье настоящего договора не является исчерпывающим. Стороны обязаны руководствоваться всеми условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору виновная сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов долевого строительства и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору. Наличие форс-мажорных обстоятельств должно подтвердиться документами, выданным соответствующим уполномоченным органом.

Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

8. Государственная регистрация

8.1. Право собственности Участника на объект долевого строительства, а также договор участия в долевом строительстве, соглашение об уступке прав требования, дополнительные соглашения к договору,

соглашение о расторжении договора подлежат государственной регистрации, в порядке, предусмотренном ФЗ №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Стороны пришли к соглашению о подаче документов на государственную регистрацию настоящего договора участия в долевом строительстве в орган, осуществляющий государственную регистрацию в срок не позднее семи дней с момента его подписания.

8.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права собственности на объект долевого строительства Стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. Обеспечение исполнения обязательств по договору

9.1. С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента регистрации права собственности Участника на объект долевого строительства, указанный в п. 1.1 настоящего договора, право на земельный участок и строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Участника в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

9.2. Исполнение обязательств по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения в порядке, установленном ст. 15.2 Федерального закона от 31.12.2004 № 214-ФЗ, в соответствии с Соглашением о взаимодействии № 16073G9G00008 при страховании гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 10.11.2016 года, заключенным Застройщиком с Страховым акционерным обществом «ВСК» (ИНН7710026574, адрес: 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4)

Участник ознакомлен с условиями страхования, сведениями о страховой организации и извещен, что по договору страхования, он является выгодоприобретателем.

10. Срок действия договора. Расторжение договора

10.1. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

10.2. Действие настоящего договора прекращается с момента исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору.

10.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора или расторжения настоящего договора по требованию одной из Сторон допускается в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.11.2004 №214-ФЗ. В этом случае, уплаченные денежные средства по настоящему договору возвращаются в порядке, установленном указанным Федеральным законом.

10.4. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника (за исключением случаев, указанных в п.10.3 настоящего договора), денежные средства, уплаченные им в счет цены по настоящему договору, возвращаются участнику долевого строительства после заключения договора долевого участия на данный объект долевого строительства, указанный в Приложении № 1, №2 к настоящему договору с новым участником, но не позднее, чем через 180 (сто восемьдесят) календарных дней.

10.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору составляются в том же порядке, что и настоящий договор.

10.6. Все приложения к настоящему договору, соглашения о внесении изменений и дополнений являются его неотъемлемой частью.

11. Разрешение споров

11.1. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров по настоящему договору обязателен.

Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить другой стороне мотивированный ответ не позднее 20 календарных дней с момента получения претензии.

11.2. В случае не достижения согласия по спорному вопросу (вопросам) в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.2. В случае изменения юридического или почтового адреса стороны обязуются уведомлять об этом друг друга в 10-дневный срок.

12.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются

действующим законодательством РФ.

13. Реквизиты сторон:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «ТехноТранс»

Место нахождения: 680001, г.Хабаровск, ул.Монтажная, 36

ИНН 2721165450, КПП 272301001, ОГРН 1092721000965

р/с 40702810770000008596 ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК СБЕРБАНКА РФ

к/с 3010181060000000608, БИК 040813608

Участник: ФИО

паспорт

зарегистрирован по адресу:

14. Подписи сторон:

Застройщик:

Директор

Участник:

_____/В.Ю. Погодин/

м.п.

_____/_____/

Приложение №1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ____-С/2017 от _____.____.2017

Характеристика объекта долевого строительства,
право на который возникает у Участника при исполнении условий
договора участия в долевом строительстве № ____-С/2017 от _____ 2017 года

Объект долевого строительства	Подъезд	Этаж	Номер при счете слева на право	Количество комнат	Общая площадь, кв.м.
Квартира					

Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
Условный номер комнаты	Площадь, м ²	Наименование помещения	Площадь, м ²

*площадь лоджий указана с понижающим коэффициентом 0,5

Перечень работ, выполняемых Застройщиком:

1. Внутренняя отделка стен – штукатурка (за исключением санузлов), потолки – не оштукатурены.
2. Устройство оконных блоков с устройством подоконных отливов без установки подоконников.
3. Установка входной двери.
4. Монтаж системы отопления (радиаторы).
5. Монтаж системы водоснабжения: монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с врезанными патрубками и запорной арматурой (шаровые краны), с установкой водосчетчиков, без установки сантехприборов.
6. Монтаж системы канализации: монтаж стояков с отводами для подключения сантехоборудования, без установки сантехприборов.
7. Монтаж систем электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита к месту, отведенному утвержденным проектом, для установки электрощита, установка прибора учета электроэнергии.
8. Монтаж противопожарной сигнализации согласно проекту.
9. Монтаж системы вентиляции согласно проекту.
10. Устройство ввода связи до слаботочной коробки.
11. Устройство цементной стяжки полов, за исключением санузлов.

Виды работ, не вошедшие в данный перечень, выполняются Участником самостоятельно.

Застройщик:
Директор

Участник:

_____/В.Ю. Погодин/

_____/_____/_____

М.П.