

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома

город Хабаровск

« ____ » _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «РС-Строй», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Сафарова Романа Амерхановича, действующего на основании Устава, и

Гражданин _____ (фамилия, имя, отчество), дата рождения - _____, паспорт серии _____ № _____ выдан _____ (орган, выдавший паспорт), дата выдачи « ____ » _____ года, код подразделения, зарегистрированный по адресу: _____, действующий от своего имени, именуемый «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем

1. Предмет договора и срок передачи объекта

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок реконструировать 5-ти - этажный многоквартирный жилой дом №1, расположенный по строительному адресу: Хабаровский край, Вяземский район, г. Вяземский, ул. Верхотурова (далее - Жилой дом), на земельном участке с кадастровым номером 27:06:0020815:18 и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность _____ комнатную квартиру N____, общей площадью ____ кв. м., площадью с учетом площади балконов, лоджий, веранд, террас ____ кв.м., расположенную в __подъезде (блок-секции) на ____ этаже Жилого дома, (далее по тексту - Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1.2. Место расположения Квартиры, планировка и ее технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 «План этажа» и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

1.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее « ____ » _____ 20__ года. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

1.4. Характеристики внутренней отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства».

1.5. Проектная площадь – площадь, определенная в проектной документации Многоквартирного дома.

1.6. Фактическая площадь – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

1.7. Отклонение фактической площади Квартиры от проектной площади в пределах ____ кв. м не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера Квартиры и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке

2. Правовое обеспечение Договора

2.1. Земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, принадлежит Застройщику на праве аренды, что подтверждается договором аренды № 17/12 от 14 февраля 2017 года. Право на земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке.

2.2. Разрешение на строительство Жилого дома выдано Администрацией городского Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

поселения «Город Вяземский» Вяземского муниципального района Хабаровского края 27.09.2017 г., №27-RU27506101-59-2017.

2.3. Проектная декларация на Жилой дом (включая внесенные изменения) опубликована (размещена в сети Интернет на сайте <http://rs-stroi.ru/>) 25.09.2017 года, представлена в орган, уполномоченный на осуществление надзора в области долевого строительства 04 октября 2017 г. На момент подписания Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на Жилой дом (включая внесенные изменения).

3. Цена Договора и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора, с учетом стоимости одного квадратного метра ___ (_____) рублей, составляет _____ (_____) рублей.

3.2. Цена договора должна быть выплачена Участником долевого строительства в полном объеме в срок не позднее _____.

3.3. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства в соответствии с графиком платежей:

№	Сумма к оплате в рублях	Срок внесения
1		до 20 года
2		до 20 года
3		до 20 года

3.4. Расчеты между сторонами производится путем внесения платежа(-ей) в кассу, либо на расчетный счет Застройщика после государственной регистрации настоящего Договора.

3.5. Цена договора подлежит уплате после государственной регистрации указанного договора.

3.6. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) сумма общей фактической площади Квартиры окажется меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора исходя из цены за один квадратный метр разницы между указанными площадями Квартиры.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Застройщик обязуется перечислить Участнику долевого строительства на указанный им расчетный счет в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Застройщиком письменного требования Участника долевого строительства и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации) и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Вести в эксплуатацию Жилой дом.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в счет цены договора, исключительно в целях строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией и требованиями законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

4.1.3. Вести учет поступления и расходования денежных средств Участника долевого строительства с использованием одного расчетного счета, специально открытого исключительно для учета поступления и расходования денежных средств участников долевого строительства Жилого дома.

4.1.4. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительного-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся Многоквартирным домом.

4.1.5. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

4.1.6. Не менее чем за _____

(месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или четырнадцать рабочих дней до срока начала и принятия объекта долевого строительства с указанием срока начала и принятия объекта долевого строительства)

направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

4.1.7. После получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, но не позднее _____ 20__ г. передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.8. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки. Для гражданина выплаты неустоек в соответствии с настоящим пунктом производятся в двойном размере.

4.1.9. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

4.1.10. Незамедлительно информировать Участника долевого строительства о всех случаях, которые могут стать основанием для прекращения Договора, в соответствии с разделом 10 Договора.

4.1.11. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче Объекта в порядке, установленном законодательством о долевом строительстве.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Уплатить цену договора в порядке и сроки, установленные в разделе 3 Договора.

5.1.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 5-ти (пяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

5.2. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе по своему выбору потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и требованиям Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей:

по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок;

и/или соразмерному уменьшения цены настоящего Договора;

и/или возмещению своих расходов на устранение недостатков.

5.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

платежа за каждый день просрочки.

6. Гарантийный срок

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается на 5-ть (пять).

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается на 3-ри (три) года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

7. Уступка прав требований по Договору

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течении 5-ти (пяти) дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

8. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (Залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Жилого дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности строящиеся на этом земельном участке Жилой дом.

8.2. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором;
- уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и законодательством РФ.

9. Государственная регистрация права собственности на Объекты долевого строительства

9.1. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законом порядке.

9.2. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

9.3. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный в составе Жилого дома за счет денежных средств Участника долевого строительства, после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства или его наследникам.

9.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

10. Расторжение Договора

10.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом.

10.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в Случаях:

- прекращения или приостановления строительства Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Жилого дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома;
- в иных установленных федеральным законом.

10.3. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п.10.1, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 10.2, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

Если в течение указанного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением указанных денежных средств Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

10.4 Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, предусмотренных разделом 3 Договора, то есть нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

чем два месяца, при условии направления Участнику долевого строительства не менее чем за 30 (тридцать) дней до дня отказа Застройщика от исполнения Договора письменного уведомления о необходимости погашения задолженности.

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

11.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства.

11.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по договору и приема Объекта долевого строительства.

11.4. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных, предусмотренных законодательством случаях.

12. Прочие условия

12.1. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства, настоящим Договором не регулируются. С момента передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме.

12.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон вправе обратиться в суд.

12.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в п.13 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов.

12.4. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями (приложениями), которые являются его неотъемлемой частью.

12.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями, и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке.

12.6. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – «План этажа»;
- Приложение № 2 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;
- Приложение № 3 – «Форма акта приема-передачи».

13. Адреса место нахождения (жительства) сторон, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Общество с ограниченной ответственностью «РС-Строй»	Участник долевого строительства Фамилия, имя, отчество (полностью) _____
ИНН: 2722060669	_____
КПП: 272201001	_____
ОГРН № 1162724065107	Дата и место рождения:

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

<p>ОКПО 00300334</p> <p>Адрес: 680026 Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 81Б</p> <p>Региобанк-филиал ПАО Банк «ФК Открытие» г. Хабаровск Кор/счет 30101.810.50813.0000997 БИК 040813997 Р/С 40702810208010003302</p> <p>Директор ООО «РС-Строй» Сафаров Р.А.</p>	<p>«__» _____ года</p> <p>_____</p> <p>паспорт серии _____ № _____ выдан _____</p> <p>(орган, выдавший паспорт), дата выдачи «_____» _____ года, код подразделения _____</p> <p>Адрес регистрации: _____</p> <p>_____</p> <p>Адрес фактического проживания: _____</p> <p>_____</p> <p>Почтовый адрес: _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>(подпись)</p>
---	--

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
от « ____ » _____ 201_ г. № _____

План этажа

**Объект – «Реконструкция общежития под жилой дом в г. Вяземский по ул.
Верхотурова»**

Техническое описание Объекта долевого строительства

Жилое помещение (квартира) в 5-ти этажном 54-ти –квартирном жилом доме №___ с инженерными коммуникациями в границах, принадлежащих застройщику земельных участков площадью 3 100 кв.м. – для строительства, расположенного по адресу: Хабаровский край, Вяземский район, г. Вяземский, ул. Верхотурова, д.1, Квартира № _____, этаж __, Количество комнат: ____, общая площадь: _____ кв. м.

- Материал стен – Материал наружных стен –из керамического кирпича толщиной 640 мм с облицовкой силикатным кирпичом
- Конструктивная схема – жесткая с несущими поперечными стенами
- Конструктивная схема –перекрестно-стенная
- Конструктивная схема – с несущими продольными и поперечными стенами из кирпича
- Лоджии и балконы – отсутствуют
- Окна – пластиковые со стеклопакетами (ПВХ), подоконная доска, отлив
- Сантехническое оборудование – унитаз (да), мойка на кухне со смесителем (да), ванная (да)
- Система отопления – есть, индивидуальный тепловой пункт (ИТП)
- В качестве отопительных приборов используются радиаторы
- Система водоснабжения – холодное, с бытовыми счетчиками для поквартирного учета
- Система водоснабжения – горячего, индивидуальные бойлеры
- Система водоотведения – есть
- Приборы учета – вода (есть), электричество (есть).
- Двери – входная (усиленная), межкомнатные (нет), дверь в кухню (есть), с/у (есть)
- Электромонтажные работы, включая разводку по квартире

12. Внутренняя отделка для жилых помещений с неполным составом:

- стены и перегородки: штукатурка, обои/покраска.

- полы: выравнивающая стяжка под устройство чистого пола, линолеум.

13. Внутренняя отделка помещений общего пользования жилого дома предусмотрена согласно санитарно- гигиеническим нормам и нормам пожарной безопасности.

Акт приема-передачи

Общество с ограниченной ответственностью «РС-Строй», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице законного представителя, действующего на основании Устава, и гражданин _____ (фамилия, имя, отчество), дата рождения - _____, паспорт серии _____ № _____ выдан _____ (орган, выдавший паспорт), дата выдачи «___» _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем.

Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает по настоящему Акту приема-передачи следующий Объект долевого строительства:

___-комнатную квартиру с номером ___ (указать проектный номер и почтовый номер, если он получен к моменту передачи), расположенную в секции (блок-секции), имеющей отдельный подъезд, № ___ на ___ этаже ___-этажного жилого дома на ___ квартир(ы) по адресу: Российская Федерация, _____, номер или литера дома (корпуса, секции) ___ (указать адрес проектный и почтовый, если он получен к моменту передачи), а также общее имущество в Многоквартирном доме.

Общая фактическая площадь квартиры без учета площади лоджий и балконов: ___ кв. м, жилая площадь – ___ кв. м.; площадь без применения понижающих коэффициентов балкона – ___ кв. м и лоджии – _____ кв. м.

В момент подписания настоящего Акта приема-передачи Покупателю переданы ключи и следующие документы _____.

Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства соответствует его назначению.

Участник долевого строительства не имеет материальных и иных претензий к Застройщику, в том числе связанных с качеством Объекта долевого строительства.

Любые изменения и дополнения к настоящему акту действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Актом, стороны руководствуются действующим законодательством.

Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для государственной регистрации права собственности.

Подписи Сторон:

Застройщик _____ м.п. **Участник долевого строительства:** _____