

Российская Федерация
Ставропольский край



ФОРМА ДОГОВОРА
участия в долевом строительстве

« ____ » _____ 2018 года

№ 17/ _____

**«Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу:
Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Калинина, № 194»
Позиция 17**

г. Невинномысск 2018 г.

ДОГОВОР № 17/_____
участия в долевом строительстве

г. Невинномысск

"___" _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГлавСтрой», в лице директора Ковалева Виталия Викторовича, действующего на основании Устава, ОГРН 1062648016100 ИНН 2631029929, КПП 263101001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин (ка) Российской Федерации: _____, _____ года рождения, место рождения – _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, пол _____, СНИЛС _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемая (ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, по результатам проведенных переговоров заключили следующий договор:

1. Правовое обоснование и общие положения.

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным Законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Предмет Договора.

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства **«Многokвартирного жилого дома поз.17, расположенного по адресу: СК, город Невинномысск, ул. Калинина, № 194»**, (наименование и адрес Объекта является условным, в процессе строительства может меняться), кадастровый номер земельного участка 26:16:070908:178 и обязуется в предусмотренный договором срок построить (создать) **«Многokвартирный жилой дом поз.17, расположенный по адресу: СК, город Невинномысск, ул. Калинина, № 194, (далее Объект)**, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства. Участник долевого строительства инвестирует Объект 1-й очереди строительства «Многokвартирный жилой дом поз.17 расположенный по адресу: Ставропольский край, город Невинномысск, ул. Калинина, № 194, (далее объект), после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией передать соответствующий объект долевого строительства, в части одной _____ **квартиры № _____ (_____)**, **находящейся на _____ этаже, _____ подъезда, позиции 17, общей площадью _____ кв.м., с балконом площадью _____** согласно приложению № 1, приложению № 2 к настоящему договору, в строящемся жилом доме по вышеуказанному адресу (далее - Квартира) и принимает объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию

2.1.1. Окончательная площадь квартиры определяется по данным кадастрового паспорта, полученного в результате выполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.11 настоящего договора.

2.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик может оказывать организационное содействие и обеспечивать за счет дополнительных средств Участника долевого строительства оформление права собственности на квартиру в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Обязательства застройщика.

3.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. **Срок ввода в эксплуатацию поз. 17 - 2 квартал 2019 года.**

3.2. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Срок передачи квартиры - в течение семи месяцев со дня ввода Объекта в эксплуатацию.

3.3. В соответствии с достигнутой сторонами договоренностью. Застройщик наделяется правом досрочно исполнить обязательство по передаче Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, но не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.4. В соответствии с достигнутой договоренностью Застройщик обязуется уведомлять, вести переписку, направлять документы, связанные с исполнением настоящего договора, Участника долевого строительства любым способом, не противоречащим законодательству, в том числе с использованием СМС сообщений, по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу, вручению участнику долевого строительства лично под подпись, или на электронный адрес, указанный участником долевого строительства: _____, которые имеют равную с подлинниками юридическую силу. Переписка со стороны Застройщика будет осуществляться со следующего электронного адреса: glavstroy2byur@yandex.ru.

3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры в предусмотренный настоящим договором срок или отказе от принятия, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором срока для передачи квартиры, вправе составить односторонний акт приёма-передачи квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего акта.

3.6. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.7. Застройщик гарантирует, что:

права на вышеуказанный объект долевого участия на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации права собственности на Объект не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

Застройщик обязуется передать квартиру свободной от прав и притязаний третьих лиц.

3.8. Гарантийный срок устанавливается:

- на объект долевого строительства - пять лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

- на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства – три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.9. Застройщик передает объект долевого строительства по акту или иному документу, подписываемому сторонами.

3.10. Застройщик передает квартиру в следующем техническом состоянии в соответствии с проектной документацией: стены – оштукатурены; стены в с/у – не оштукатурены; стяжка; радиаторы отопления – алюминиевые; отопление индивидуальное; разводка труб по квартире до приборов учета; временная входная, металлическая дверь (гарантийный срок на данную дверь не распространяется); внутриквартирные (межкомнатные) двери не устанавливаются; варочные плиты не устанавливаются; электропроводка - медь; телефонизация дома; интернет (без разводки по квартирам); приборы учета на воду, электричество, газ; стеклопакеты на окна; подоконники
Техническое состояние балкона: без стяжки, без остекления, без штукатурки.

3.11. После завершения строительства Застройщик обеспечивает проведение государственного кадастрового учета жилого дома в целом и Объекта.

4. Обязательства участника долевого строительства.

4.1. Обеспечивает финансирование строительства жилого дома, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, в объеме, определенном настоящим Договором.

4.2. Своевременно внести денежные средства для финансирования строительства Объекта в

размере и порядке, указанном в п. п. 5.1, 5.5 настоящего Договора.

4.3. Несет в полном объеме расходы, связанные с регистрацией договора участия в долевом строительстве и первичного права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта, включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

4.4. С момента принятия Квартиры обязуется нести расходы по ее эксплуатации на основании действующих расценок, осуществлять предварительную (за календарный квартал) оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги исходя из среднегородских расчетных ставок на расчетный счет или наличными денежными средствами в кассу эксплуатирующей организации, принявшей дом на баланс или во временное управление.

4.5. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на вышеуказанную Квартиру, в том числе обязуется в течение трех рабочих дней со дня получения уведомления о необходимости подписания соответствующего Акта о результатах реализации настоящего Договора подписать его и передать Застройщику. Не позднее дня подписания акта о реализации настоящего договора или иного документа о передаче Квартиры в фактическое пользование Дольщику проверить фактическую площадь квартиры. Претензии относительно окончательной площади квартиры могут быть предъявлены дольщиком до подписания акта о реализации настоящего договора или иного документа о передаче Квартиры в фактическое пользование Дольщику. Отклонения от площади квартиры, установленные по правилам п. 2.1.1 настоящего договора, исчисленные в пределах допустимых погрешностей, установленных рекомендациями по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения (приняты Росжилкоммунсоюзом 01.01.1991), не принимаются и не фиксируются.

4.6. До оформления права собственности на квартиру Участник долевого строительства обязан не производить в квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов, устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на квартиру производить указанные действия в установленном законом порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

4.7. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга(-ги) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

4.8. Своевременно уведомлять и предоставлять сведения Застройщику о смене документа, удостоверяющего личность (паспорт), места жительства, номера телефона и т.д. для беспрепятственного способа уведомления Застройщиком Участника долевого строительства по всем вопросам, связанным с приобретаемой недвижимостью.

Если участник долевого строительства своевременно не предоставил вышеуказанные сведения, то Застройщик ответственность, связанную с не уведомлением, не несет, и исполняет свои обязательства по направлению корреспонденции по адресу, указанному в реквизитах настоящего договора.

4.9. Участник долевого строительства обязан пройти инструктаж по пользованию газового оборудования в техническом кабинете АО «Невинномысскгоргаз» в течение 7 дней с момента уведомления (по почте, либо средством телефонной связи). В случае невыполнения обязательств по прохождению инструктажа по пользованию газовой плитой, в квартиру участника долевого строительства и по всему стояку, пуск газа осуществлен не будет.

5. Цена договора.

5.1. Цена договора (размер вклада Участника долевого строительства в финансирование строительства) на дату заключения составляет _____ (_____) **рублей.**

Цена договора может быть изменена по соглашению сторон, а также в случае изменения площади Объекта долевого строительства с учетом балкона (лоджии), по результатам обмеров организации (предприятия) осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (далее - ПТИ). Цена договора определена в соответствии с п.1 ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Окончательная цена договора определяется исходя из площади, определенной по правилам п. 2.1.1. и цены за 1 кв.м, согласованной в настоящем пункте.

5.2. Стоимость 1 кв. м. квартиры, указанная в п. 5.1. настоящего договора включает в себя сумму затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 2% от цены квадратного метра.

Если в результате строительства будет получена экономия, стороны считают ее как дополнительное вознаграждение Застройщика. Если в результате реализации проекта будет получен убыток – он перекрывается за счет средств Застройщика.

5.3. Стороны настоящего договора признают, что в кадастровом паспорте площадь балкона не будет включена в общую площадь квартиры, а по условиям настоящего договора сторонами при проведении окончательных взаиморасчетов учитывается вся площадь квартиры, в том числе площадь балконов.

5.4. Если площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства по акту о реализации настоящего договора, или иному документу, окажется больше указанной в п. 2.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату денежных средств за увеличение площади, в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика. Застройщик вправе уведомить Дольщика о необходимости производства оплаты любым способом, предусмотренным в п. 3.4 настоящего договора, а также телефонной связью с составлением телефонограммы.

5.5. Если площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства по акту о реализации настоящего договора, или иному документу, уменьшится, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства в течение 3 месяцев со дня уведомления Участника долевого строительства об изменении площади Квартиры.

5.6. Дополнительные расчеты, предусмотренные в п. п. 5.3., 5.4. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства в размере _____ (_____ **тысяч**) рублей. К балкону применяется пониженный коэффициент равный **0,3**.

5.7. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства (вклад Участника долевого строительства в финансирование строительства) за квартиру на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- _____ (_____) **рублей в срок до «__» _____ 201__ г.**

Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств,

Расчёт по настоящему договору может производиться и в иных формах, не противоречащих законодательству РФ.

5.9. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает 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, до полного погашения задолженности по настоящему договору.

Расчёт по настоящему договору может производиться и в иных формах, не противоречащих законодательству РФ.

6. Ответственность сторон.

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

6.2. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнения обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору Застрахована, Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-4052/2018 от 18 января 2018г., в рамках которого выдан договор страхования (полис) № _____ от _____ 2018г.

- Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», 123610, г. Москва, ул. Набережная Краснопресненская, д.12, офис 1705-1707, ИНН 7704216908, КПП 770301001, ОГРН 1027700355935.

- Выгодоприобретатель: _____.

- Страховая сумма: _____ (_____) рублей.

- Срок страхования: до _____ г.

Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщика обязательств по передаче жилого помещения участникам долевого строительства (Выгодоприобретателям) по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с действующим законодательством.

Участник долевого строительства подтверждает, что ему известны условия страхования и сведения о страховой организации. В случае уступки прав и передачи своих обязанностей по настоящему договору Участником долевого строительства третьему лицу, Выгодоприобретателем по соответствующему договору страхования становится третье лицо.

7. Обстоятельства непреодолимой силы.

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

7.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

7.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

8. Уступка прав требований по договору.

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику полной цены Договора.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

9. Заключительные положения.

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к

соглашению в течение трех месяцев с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ по месту нахождения Застройщика.

9.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями к настоящему договору и подлежат государственной регистрации в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

9.3. При подписании Договора Стороны исходили из того, что в процессе проектирования и строительства многоквартирного дома возможны внесения проектной организацией изменений в проект, которые могут повлечь за собой изменение проекта Квартиры, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНиП, также может корректироваться срок завершения строительства дома.

Указанный в договоре номер Квартиры является предварительным и может быть изменен. Фактический номер квартиры Застройщик сообщает в порядке, предусмотренном договором согласно данных предприятия технической инвентаризации.

9.4. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

9.5. Застройщик имеет право одностороннего расторжения Договора в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.6. В случае расторжения Договора по любым основаниям:

- собственных средств, в размере _____ (_____) **рублей** Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах перечислить на рублевый счет Участника долевого строительства по вкладу, открытому в банке. Возможны иные формы расчета.

9.7. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.8. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, договоренности, соглашения и переписка, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные утрачивают силу и не могут в дальнейшем использоваться Сторонами в качестве доказательств в случае возникновения каких-либо претензий, споров в связи с исполнением настоящего Договора.

9.9. Настоящий Договор составлен в трёх подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11. Реквизиты и подписи сторон.

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью «ГлавСтрой»

юридический адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, город Невинномысск, ул. Низяева 2, ОГРН 1062648016100 ИНН 2631029929, КПП 263101001, Р/с № 407028 102000 70010690 в дополнительном офисе ПАО Ставропольпромстройбанка в городе Невинномыске, БИК 040702760, Корр/счет 301018 105000 00000 760

Директор _____ /Ковалев В.В./

«Участник долевого строительства»:

Приложение №1
к предварительному договору участия в
долевом строительстве № 17/____
от «__»_____ 2018 г.
Позиция 17.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь кв.м.	Жилая площадь кв.м.	Кухня кв.м.	Коридор кв.м.	С./у. кв.м.	Балкон Кв.м.

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью «ГлавСтрой»

юридический адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, город Невинномысск, ул. Низяева 2, ОГРН 1062648016100 ИНН 2631029929, КПП 263101001, Р/с № 407028 102000 70010690 в дополнительном офисе ПАО Ставропольпромстройбанка в городе Невинномысске, БИК 040702760, Корр/счет 301018 105000 00000 760

Директор _____ /Ковалев В.В./

«Участник долевого строительства»:

Характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	
Местоположение объекта долевого строительства:	РФ, Ставропольский край, город Невинномысск, ул. Калинина, № 194
вид	здание
назначение	жилой дом
этажность	5 ед
количество этажей	5 ед
общая площадь многоквартирного дома	6 241,5 кв.м.
материал наружных стен	Наружные стены здания представляют собой многослойную конструкцию: лицевая верста из облицовочного силикатного кирпича со вставками из гиперпрессованного кирпича, утеплитель - пенополистирол марки ПСБ-С-35. Кирпичное здание бескаркасное с несущими продольными и поперечными стенами комплексной конструкции
материал поэтажных перекрытий	Перекрытия – из сборных железобетонных плит с круглыми пустотами и монолитными железобетонными участками. Монолитные участки (заполнение между многопустотными плитами) выполнены из бетона кл. В25.
класс энергоэффективности	В
сейсмостойкость	7 баллов

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью «ГлавСтрой»

юридический адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, город Невинномысск, ул. Низяева 2, ОГРН 1062648016100 ИНН 2631029929, КПП 263101001, Р/с № 407028 102000 70010690 в дополнительном офисе ПАО Ставропольпромстройбанка в городе Невинномыске, БИК 040702760, Корр/счет 301018 105000 00000 760

Директор _____ /Ковалев В.В./

«Участник долевого строительства»:
