

ДОГОВОР №

об участии в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Пенза

«___» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Контур», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Кучеренко Евгения Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. _____ г.р. (паспорт гражданина РФ № _____, выдан _____, код подразделения _____), зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства»,

именуемые в дальнейшем при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок организовать строительство и построить своими силами или с привлечением третьих лиц многоквартирный жилой дом на земельном участке кадастровый номер 58:29:3007006:58, расположенном по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Первомайский район, Четвертый проезд Терновского, дом 2, - и после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный в настоящем договоре, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим договором цену в соответствии с условиями настоящего договора и принять Объект долевого строительства в собственность.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, на основании разрешения на строительство № 58-29-114-2016, выданного Администрацией г. Пензы 16.06.2016 г.

Земельный участок с кадастровым номером 58:29:3007006:58 площадью 2656 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов принадлежит Застройщику на основании договора купли-продажи земельного участка от 11.12.2015 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 58-58/001-58/037/008/2015-2074/2 и выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности (свидетельство № 172273, повторное, взамен свидетельства № 113258, дата выдачи: 18.01.2016 г.).

Многоквартирный жилой дом, строительство которого осуществляется Застройщиком на земельном участке кадастровый номер 58:29:3007006:58 по разрешению на строительство № 58-29-114-2016, выданному Администрацией г. Пензы 16.06.2016 г., имеет следующие показатели:

Вид и назначение объекта капитального строительства: многоквартирный жилой дом;

Количество квартир: 80;

Количество этажей: 12;

Количество подземных этажей: 1;

Общая площадь здания: 6047,67 кв.м.;

Материал наружных стен: силикатный полнотелый полуторный кирпич;

Материал поэтажных перекрытий: сборные ж/б многопустотные плиты;

Класс энергоэффективности: высокий;

_____ Е.Н. Кучеренко

Класс сейсмостойкости: район строительства не сейсмоопасный.

Проектная декларация на строительство многоквартирного жилого дома опубликована Застройщиком в сети Интернет 26.12.2016 г. Официальный сайт Застройщика в сети Интернет – привилегия58.рф.

Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией до момента заключения настоящего договора.

1.3. Объектом долевого строительства по настоящему договору является квартира, имеющая следующие характеристики:

№ квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь (без учета балконов и лоджий), кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Площадь лоджий, балконов, кв.м.

Квартира – Объект долевого строительства имеет следующий состав помещений:

№ п/п	Назначение помещения	Проектная площадь помещения, кв.м.

Общая проектная площадь квартиры с учетом понижающих коэффициентов балконов и лоджий составляет кв.м.

План квартиры, являющейся Объектом долевого строительства по настоящему договору, отображающий в графической форме частей квартиры, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома, содержится в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Площадь Объекта долевого строительства (частей Объекта долевого строительства) может быть уточнена после окончания строительства многоквартирного дома по результатам технической инвентаризации.

Участнику долевого строительства известно и понятно, что площадь лоджий и балконов не учитывается и не указывается в кадастровом паспорте на квартиру, однако подлежит оплате Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора.

Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства включает в себя:

- остекление окон с использованием ПВХ стеклопакета согласно проекту;
- металлическую входную дверь;
- приборы учета ГВС, ХВС, природного газа, электроэнергии;
- водопроводные стояки с установкой заглушек и запорных кранов;
- канализационные ПВХ стояки с заглушками;
- отопительные стояки с установкой радиаторов согласно проекту.
- внутриквартирную шпаклевку

Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства не включает в себя:

- внутриквартирную сантехнику;
- внутриквартирное силовое оборудование;
- внутриквартирное осветительное оборудование;
- внутриквартирную чистовую отделку.

Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникнет доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая не может быть отчуждена и передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. Застройщик обязуется организовать строительство многоквартирного жилого дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, и получить разрешение на ввод вышеуказанного многоквартирного дома в эксплуатацию в срок, указанные в разрешении на строительство. Застройщик обязуется передать в собственность Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется принять в собственность Объект долевого строительства, указанные в пункте 1.3 настоящего договора, после получения Застройщиком разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, не позднее «16» декабря 2018 года.

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Цена настоящего договора определяется как размер денежных средств, которые Участник долевого строительства оплачивает Застройщику для строительства Объекта долевого строительства, и составляет _____ рублей, является окончательной и не подлежит изменению при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору в установленные сроки.

2.2. При недостатке денежных средств, составляющих цену договора, для возмещения затрат Застройщика по строительству, затраты, понесенные сверх денежных средств, полученных от Участника долевого строительства, относятся на Застройщика. В случае, если по окончании строительства и взаиморасчетов Сторон по настоящему договору в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

2.3. Цена настоящего договора должна быть уплачена Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора по следующему графику:

-

2.4. Участник долевого строительства вносит денежные средства, указанные в пункте 2.1 настоящего договора путем внесения их в кассу Застройщика либо перечисления на расчетный счет по следующим реквизитам:

ООО «Контур»

ОГРН 1105836004757, ИНН 5836643437, КПП 583601001

Расчетный счет 40702810012180005730 в Филиале № 6318 Банка ВТБ 24 (ПАО)

К/с 30101810700000000955, БИК 043602955

2.4. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства (цены настоящего договора) должен подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении или приходными кассовыми ордерами, выданными Застройщиком при внесении денежных средств в кассу Застройщика.

3. Порядок передачи Объекта долевого строительства

3.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.

3.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома в срок, указанный в пункте 1.4 настоящего договора.

Передача Застройщиком Объекта долевого строительства до срока, установленного в пункте 1.4 настоящего договора, допускается.

3.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) дней со дня получения указанного сообщения.

3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный ст. 1.4, ст. 3.3 настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик при истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в пункте 3.2 настоящего договора).

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии со статьей 3.3 настоящего договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.6. С момента подписания настоящего договора до полного его исполнения обеими Сторонами Участник долевого строительства обязан письменно уведомлять Застройщика об изменении своего почтового адреса в течение трех рабочих дней с момента его (почтового адреса) изменения.

3.7. В ходе передачи Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

3.8. Участник долевого строительства несет расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы по охране Объекта долевого строительства) с момента приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту.

3.9. Участник долевого строительства имеет право досрочной оплаты стоимости договора.

4. Гарантии качества

4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет

5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любой квартиры, входящей в состав многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, лицу, являющемуся участником долевого строительства (по настоящему или иному договору об участии в долевом строительстве многоквартирного дома).

4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, в частности, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2. В случае, если уплата цены настоящего Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.3. В случае, если уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или

просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» .

5.4. В случае нарушения установленного настоящим 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.

5.5. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени).

6. Уступка, переход прав по настоящему договору

6.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.4. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика в трехдневный срок с момента государственной регистрации договора об уступке прав.

6.5. Уступка прав и обязанностей Участником долевого строительства по настоящему договору третьему лицу на условиях, отличных от указанных в настоящем договоре, не влечет для Застройщика юридических последствий.

6.6. В случае смерти гражданина – Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследнику (наследникам).

7. Обеспечение исполнения обязательств по настоящему договору

7.1. С момента государственной регистрации настоящего договора до получения Застройщиком разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, земельный участок, указанный в пункте 1 настоящего договора, принадлежащий Застройщику на праве собственности, а равно создаваемый на данном земельном участке многоквартирный жилой дом будут находиться в залоге у Участника долевого строительства наряду с другими

участниками долевого строительства, заключившими с Застройщиком договоры об участии в долевом строительстве, объектами долевого строительства по которым являются иные квартиры многоквартирного жилого дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора.

7.2. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Объект долевого строительства будет считаться находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом иные помещения, входящие в состав и не являющиеся Объектами долевого строительства по настоящему договору, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

7.3. Отношения, связанные с указанным в пунктах 7.1 и 7.2 настоящего договора залогом права собственности на земельный участок, создаваемый на нем многоквартирный жилой дом, Объект долевого строительства, регулируются Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

7.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства на основании договора № 35-94575/2016 от «14» сентября 2016 г. страхования гражданской ответственности Застройщика, заключенного ООО «Контур» со страховой организацией Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (местонахождение: Москва, ул. Складочная, д.1, строение 15, официальный сайт: www.rinco.su), имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

Участник долевого строительства ознакомлен с вышеуказанным договором страхования, условиями страхования, а также сведениями о страховой организации организацией Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания», которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика, экземпляр договора страхования получил.

8. Иные условия

8.1. Споры, возникшие между Сторонами, решаются Сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

8.2. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

8.3. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации, вступает в силу с момента такой регистрации.

Приложение № 1
к Договору об участии в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ от « » 201 г.

План этажа

№ квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь (без учета балконов и лоджий), кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Площадь лоджий, балконов, кв.м.

Квартира – Объект долевого строительства имеет следующий состав помещений:

№ п/п	Назначение помещения	Проектная площадь помещения, кв.м.

Общая проектная площадь квартиры с учетом понижающих коэффициентов балконов и лоджий составляет _____ кв.м.

Подписи сторон

Застройщик:
ООО «Контур»
Юридический адрес 440008, г. Пенза, ул. Пушкина,
2А, оф. 608,609,611
ОГРН 1105836004757, ИНН 5836643437,
КПП 583601001р/с 40702810012180005730
в Филиале № 6318 Банка ВТБ 24 (ПАО)
к/с 30101810700000000955, БИК 043602955

Участник:

Генеральный
директор _____ Е.Н. Кучеренко
М.П.

_____ Е.Н. Кучеренко
