

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1- ____

г. Новочебоксарск _____ 201__ года

Мы, нижеподписавшиеся:

Общество с ограниченной ответственностью «СМУ-58», в лице директора **Васянина Олега Юрьевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

_____, _____ года рождения именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Статья 1. *Правовое обоснование Договора и Приложения*

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № 21-24-16-2016 от 15 июля 2016г. выдано ООО «СМУ-58» Администрацией города Новочебоксарска Чувашской Республики, действительное до 14 июня 2017 года.

1.2.2. Договор аренды земельного участка от 01.11.2015 г. с кадастровыми номерами: 21:02:010505:92; 21:02:010505:1399; 21:02:010505:1506.

1.2.3. Договор генподряда №4 от 18.07.2016 с ООО «Монолит-58».

1.3. Проектная декларация Застройщика размещена на официальном сайте ООО «СМУ-58» ооосму-58.рф.

1.4. Техническое описание 2- комнатной квартиры № ____, расположенной на 6-ом этаже в жилом доме переменной этажности со встроенно-пристроенными объектами обслуживания поз. 1 П градостроительного комплекса, мкр. 3А Западного жилого района г. Новочебоксарск 2 этап строительства. (Приложение № 1 к настоящему Договору).

1.5. Генеральный договор о способе и условиях обеспечения исполнения обязательств застройщика за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенный с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (далее – Страховщик).

Статья 2. *Предмет Договора*

2.1. Предметом договора является строительство для Участника долевого строительства двухкомнатной квартиры общей проектной площадью ____ кв. м. (включая площадь лоджий и балконов, оплачиваемых с учетом понижающих коэффициентов: балкон – 0,3; лоджия – 0,5) расположенной в блок-секции «А» в первом подъезде на 6-ом этаже под условным № ____ в жилом доме переменной этажности со встроенно-пристроенными объектами обслуживания поз. 1 П градостроительного комплекса, мкр. 3А Западного жилого района г. Новочебоксарск 2 этап строительства (далее – «Объект долевого строительства»).

Статья 3. *Обязанности Застройщика*

Застройщик обязуется:

3.1. Осуществить строительство Объекта долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства согласно проектно-сметной документации.

3.2. Передать Участнику долевого строительства в собственность завершенный строительством Объект долевого строительства в срок III квартал 2017 года.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства, но не ранее даты ввода в эксплуатацию.

3.3. Осуществить ввод Дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами.

3.4. Принимать от Участника долевого строительства в счет оплаты его долевого участия и в установленном настоящим договором порядке денежные средства.

3.5. После ввода Дома в эксплуатацию (здесь и далее датой ввода Дома в эксплуатацию считается дата утверждения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию):

3.5.1. В месячный срок уведомить Участника долевого строительства о вводе Дома в эксплуатацию, сообщив при этом:

- фактический (почтовый) адрес Объекта долевого строительства, а также его фактическую площадь, на основании данных технической инвентаризации, представленных ОАО "Чуваشتهхинвентаризация" (либо иной специализированной организации);
- окончательную стоимость Объекта долевого строительства, уточненную по фактической площади.

3.6. В месячный срок после получения Участником долевого строительства уведомления о вводе Дома в эксплуатацию, произвести с Участником долевого строительства окончательный расчет.

3.7. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (или нотариально удостоверенную копию этого разрешения) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

3.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения 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 в настоящем договоре.

Статья 4. *Обязанности Участника долевого строительства*

Участник долевого строительства обязуется:

4.1. Осуществить оплату Стоимости Объекта долевого строительства Застройщику в сумме ориентировочно определенной на момент заключения договора в размере _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается), исходя из стоимости одного квадратного метра – ____ (_____) рублей (НДС не облагается), действующей на момент заключения договора за объект долевого строительства – указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

Оплата производится перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика указанный в статье 10 настоящего договора, либо в иной форме, не противоречащей законодательству Российской Федерации в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства на следующий день после регистрации договора;
- _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства до _____ г.

При этом в назначении платежей должно быть указано: «Оплата по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1-__ от _____ года. НДС не облагается».

Датой надлежащего произведения платежа считается дата внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Стоимости Объекта долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до даты государственной регистрации настоящего Договора.

В случае оплаты Участником долевого строительства Стоимости Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику, на основании письменного требования Застройщика, в течении 3 (трех) рабочих дней расходы на уплату административных штрафов, связанных с

нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ.

4.2. Нести расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и доли в праве собственности на общее имущество жилого дома, с момента подписания акта приема-передачи.

4.3. Участник долевого строительства может уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» при условии согласования с Застройщиком.

4.4. При изменении адреса, указанного в настоящем договоре, в трехдневный срок уведомить об этом Застройщика с сообщением ему новых адресных данных. При несоблюдении данного условия вся корреспонденция, направленная Застройщиком по реквизитам, указанным в статье 10 настоящего Договора, считается полученной адресатом.

4.5. Принять объект долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения уведомления о вводе Дома в эксплуатацию путем подписания акта приема-передачи.

4.6. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой с момента ввода Дома в эксплуатацию до общего собрания собственников жилья. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляций затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

4.7. Стоимость Объекта долевого строительства не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, расходы за услуги и работы по управлению имуществом дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране дома и объекта долевого строительства и обеспечением функционирования дома и объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после подписания акта приема-передачи.

4.8. Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, инженерных сетей, сооружений, трансформаторной подстанции и т.д. (строительство которых осуществляется в соответствии с проектом прошедшим экспертизу от 10.03.2016 г.), создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником долевого строительства в виде вознаграждения Застройщика, передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления или иным эксплуатирующим организациям. Подписанием настоящего договора участник долевого строительства дает согласие на размежевание земельного участка, для выделения части земельного участка, необходимого для эксплуатации трансформаторной подстанции, инженерных сетей и т.п. Составление дополнительных документов для постановки на кадастровый учет части такого земельного участка, а также передачи указанных объектов от участников долевого строительства органам местного самоуправления или иным эксплуатирующим организациям не требуется.

Статья 5. Стоимость предмета договора

5.1. Стоимость Объекта долевого строительства и порядок расчетов между участниками договора определяются п.п.4.1.,5.1.-5.4. настоящего Договора.

Стоимость Объекта долевого строительства по настоящему Договору включает в себя затраты Застройщика на строительство квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Дому территории, на выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ, необходимых для ввода Дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта

долевого строительства, затраты на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства.

Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между Стоимостью Объекта долевого строительства и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика.

5.2. Фактически выстроенная площадь Объекта долевого строительства будет окончательно уточнена на основе контрольного обмера ОАО «Чуваштехинвентаризация» (либо иной специализированной организации), в т.ч. балконы и лоджии оплачиваются с учетом понижающих коэффициентов.

5.3. Окончательный расчет по настоящему договору между Застройщиком и Участником долевого строительства производится по результатам обмера ОАО «Чуваштехинвентаризация» (либо иной специализированной организации).

В случае если фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится свыше чем на 1 квадратный метр проектной площади стоимость объекта долевого строительства может быть увеличена из расчета стоимости за каждый дополнительный квадратный метр, исходя из стоимости одного квадратного метра по пункту 4.1. настоящего договора.

В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства свыше, чем на 1 квадратный метр проектной площади, Застройщик производит возврат Участнику долевого строительства за излишне оплаченную площадь в ценах, установленных на момент заключения договора в течение 2 (двух) месяцев после уточнения площади объекта долевого строительства.

5.4. Взаиморасчеты по пункту 5.3. настоящего договора производятся сторонами до подписания акта приема-передачи квартиры от Застройщика к Участнику долевого строительства.

Статья 6. Ответственность сторон

6.1. В случае нарушения Застройщиком срока, указанного в п.3.2. настоящего Договора, Застройщик по требованию Участника долевого строительства выплачивает неустойку (пени) в двойном размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, в том числе при нарушении им срока внесения платежа более чем трех раз в течение двенадцати месяцев, или просрочки внесения платежей, в течение более чем двух месяцев, Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора.

Нарушением срока внесения платежа является невыполнение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в п.4.1. свыше 5 дней.

6.3. Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

6.4. В случае досрочного расторжения настоящего договора по основанию, указанному в п.6.2., Застройщик возвращает Участнику долевого строительства фактически полученные от него денежные средства в рублях в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения путем перечисления денежных средств на расчетный счет Участнику долевого строительства, либо иным, не противоречащим действующему законодательству РФ, способом.

6.5. В случае нарушения установленного 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 платежа за каждый день просрочки.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений и прочих обстоятельств непреодолимой силы, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора. Срок исполнения обязательств по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

6.7. Застройщик вправе вносить изменения в проектную декларацию. Обо всех произошедших изменениях Застройщик уведомляет дополнительно путем размещения информации в сети Интернет на указанном сайте.

6.8. Физические лица, составляющие сторону Участника долевого строительства (Долевика), несут равную солидарную ответственность за выполнение обязательств, принятых по настоящему Договору.

6.9. Неотъемлемой частью Договора является Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства.

Статья 7. *Особые условия*

7.1. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, проектно-сметной документацией и претензий к ним не имеет. Замена по инициативе Участника долевого строительства объемно-планировочного решения и внутренней отделки помещений должна быть письменно согласована Участником долевого строительства с Застройщиком. Стоимость работ связанных с перепланировкой Объекта долевого строительства, оплачивается Участником долевого строительства дополнительно.

До ввода Дома в эксплуатацию и подписания Участником долевого строительства Акта приема - передачи квартиры, Участник долевого строительства не имеет права привлекать других лиц (Подрядчиков) для выполнения отделочных и других работ.

7.2. При передаче-приемке Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику долевого строительства, техническое состояние следующее: черновая отделка - штукатурка стен; цементная стяжка полов (без балконов и лоджий); электрическая разводка; сантехническая трубная разводка (без установки сантехприборов), отопительные приборы; установка временной входной двери; установка окон; остекление лоджии; установка розетки для электрической плиты без прибора.

7.3. Отклонения от качества по вине Застройщика устраняются им за свой счет в сроки не более чем 45 календарных дней со дня предъявления претензии Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока, после составления 2-стороннего акта.

7.4. Застройщик устанавливает гарантийный срок на объект долевого строительства (при условии правильной эксплуатации, надлежащего ремонта объекта долевого строительства, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами, начиная с даты акта приемки-передачи объекта долевого строительства).

Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет пять лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на комплектующие объект элементы, не являющиеся технологическим и (или) инженерным оборудованием (двери, окна, бытовая техника и тому подобное) устанавливается в соответствии со сроками гарантии, предоставленными их изготовителями, за исключением работ (услуг) по установке указанных элементов. Гарантийный срок на работы (услуги) по установке комплектующих элементов устанавливается равным гарантийному сроку для объекта долевого строительства и составляет пять лет.

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

7.5. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до фактического исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему договору, а также обязательств Сторон, предусмотренных законодательством РФ, регулирующим участие в долевом строительстве.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами. Приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

7.7. При исполнении договора, стороны руководствуются условиями договора, дополнительными соглашениями и приложениями к нему.

Статья 8. *Споры*

8.1. В случае не достижения соглашения путем переговоров все споры подлежат рассмотрению и разрешению в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 9. *Освобождение от ответственности (форс-мажор)*

9.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.2. Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:

- указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;
- резкое, непредвиденное изменение курсов валют (рубля, доллара, евро), в результате которого стоимость строительства возрастет более чем в 2 раза. При этом, в случае рассрочки платежа, полная инвестиционная стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства корректируется на коэффициент инфляции на основании соответствующего заявления Застройщика;
- деминация, изменение нарицательной стоимости денежных знаков после гиперинфляции с целью стабилизации валюты и упрощения расчётов. При наступлении условий, указанных в настоящем подпункте, пункт 4.1. настоящего договора изменяется Застройщиком в одностороннем порядке в пересчете на цены, необходимые для строительства и передачи готового объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

9.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

Настоящий договор составлен и подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр передается Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства, один экземпляр - в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

Статья 10. *Реквизиты сторон:*

Застройщик:

ООО «СМУ-58»

428018, г. Чебоксары, пр. Московский,
д. 17, стр. 1, пом.2, ИНН 2129040518,
КПП 213001001 р/с 40702810411010000564
Чувашский РФ АО «Россельхозбанк»,
БИК 049706752, к/с 30101810600000000752,
ОКПО 54078754, ОКВЭД 45.21.1,
ОГРН 1022101273006
Тел. 45-79-04, бух. 45-77-25
Директор ООО «СМУ-58»

Участник долевого строительства

_____ О.Ю.Васянин