

ДОГОВОР №
об участии в долевом строительстве

город *Нижегород*

« » 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛСТРОЙ» (ИНН 1001178052, ОГРН 1061001063133), именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице директора Макарычева Сергея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, _____ года рождения, пол _____, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения: _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «ДОЛЬЩИК», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «СТОРОНЫ», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Основные термины и определения

Застройщик - юридическое лицо ООО «ЖИЛСТРОЙ», имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

Многоквартирный дом – жилой дом № 1 с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и крышной котельной (I очередь строительства), расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, в границах ул. Шевченко, 3-я Ямская, Большие Овраги, кадастровый номер земельного участка 52:18:0060151:172.

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома, подлежащие определению в Договоре:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	4 этажей + мансардный+ подземный
Общая площадь, кв.м.	4469,12
Материал наружных стен	Силикатный кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	Не нормируется

Квартира - часть Многоквартирного жилого дома (жилое помещение), которая будет находиться в Многоквартирном жилом доме и имеет следующие основные характеристики и которая по завершении строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь (без учета лоджии/балкона), кв.м	
Общая проектная площадь (с учетом лоджии/балкона), кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь комнаты-2, кв. м	
Площадь кухни, кв. м	

Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м (санузел)	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м (ванная)	
Площадь помещения вспомогательного назначения-3, кв. м (коридор)	
Площадь лоджии-1, кв. м	
Площадь балкона-1, кв. м	

Объект долевого строительства/Квартира подлежит передаче Дольщику в **собственность// общую долевую собственность// общую совместную собственность** после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Дольщика. Номер квартиры уточняется после получения Застройщиком технического паспорта Многоквартирного дома. Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров ФГУП «Ростехинвентаризация» /либо ГП НО «Нижтехинвентаризация». Проектный план квартиры приведен в Приложении № 2 к Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Проектная декларация - сведения, включающие информацию о Застройщике и о проекте строительства. Проектная декларация публикуется Застройщиком на сайте www.zhilstroy-sloboda.ru, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в контролирующий орган.

Статья 2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора, Застройщик обязуется осуществить строительство Многоквартирного дома с Квартирой, указанной в статье 1 настоящего договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Квартиру Дольщику в **собственность// общую долевую собственность// общую совместную собственность**, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру.

2.2. Застройщик при условии полной оплаты цены Договора передает Дольщику по окончании строительства Квартиру, качество которой соответствует требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством, в пригодном для эксплуатации состоянии.

2.3. Срок передачи Квартиры – не позднее 30 сентября 2018 года.

Статья 3. Цена Договора

3.1. Цена Квартиры составляет __ рублей, исходя из цены 1 (Одного) кв.м. равной __рублей на момент заключения Договора. Площадь для расчета цены Квартиры определена как сумма общей площади Квартиры (без учета лоджии) и 0,5 площади лоджии (или 0,3 площади балкона) и составляет __ кв.м.

3.2. Цена 1 (Одного) кв.м., указанная в настоящем договоре, является фиксированной.

В цену договора включены затраты на строительство (создание) Объекта капитального строительства, предусмотренные сметой строительства Объекта, а также затраты по оформлению земельного участка для строительства, по подготовке разрешительной документации, расходы на возмещение процентов по кредитам и займам, привлеченным для финансирования создания Объекта капитального строительства, и иные затраты, связанные с созданием Объекта капитального строительства.

3.3. Дольщик оплачивает цену Договора, указанную в п. 3.1. настоящего договора, путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

3.4. В случае просрочки внесения платежа в течение более чем три месяца Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор.

При расторжении договора Застройщик обязуется вернуть Дольщику уплаченные денежные средства в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения.

3.5. В течение 10 (Десяти) дней после окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров инвентаризационных органов производят уточнение площади Квартиры, передаваемой Дольщику.

3.6. Стороны договорились, что в случае, если разница между планируемой (проектной) площадью Квартиры, указанной в настоящем договоре, и площадью Квартиры, состоящей в совокупности из жилой площади и площади помещений вспомогательного назначения (общей площади), а также площади балконов и лоджий, зафиксированных в соответствующем документе органа технической инвентаризации, превысит 1,0 (Один) квадратный метр, то одна из Сторон производит возмещение другой Стороне стоимости указанной разницы площадей, о чем Стороны указывают в передаточном акте или ином документе, подписанном Сторонами.

При этом возмещение разницы происходит в следующем порядке: если имеет место разница в общей площади Квартиры, возмещение производится исходя из полной стоимости одного квадратного метра Квартиры, действующей на момент подписания настоящего Договора (п.3.1), либо если имеет место разница в площади балконов и лоджий, возмещение производится исходя из половины стоимости (или 0,3 стоимости для балконов) одного квадратного метра Квартиры, действующей на момент подписания настоящего Договора (п.3.1).

Стоимость разницы уплачивается Стороной в течение 30 (Тридцати) дней с момента подписания передаточного акта, если иной срок не согласован Сторонами.

Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. В предусмотренный договором срок передать Квартиры Дольщику. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объектов долевого строительства.

4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению - на строительство Многоквартирного дома и Квартиры Дольщика.

4.1.3. По окончании строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Дольщику Квартиры по передаточному акту.

4.1.4. В случае выявления Дольщиком несоответствия Квартир условиям договора, устранить недостатки в разумный срок.

4.1.5. Не затрагивать интересы Дольщика при заключении договоров об участии в долевом строительстве с другими участниками долевого строительства.

4.1.6. Выполнить все строительные работы в полном объеме, с надлежащим качеством в соответствии с проектной документацией и действующими строительными нормами в сроки, определенные условиями Договора, а также своевременно устранять недостатки и дефекты, выявленные при приемке и в период гарантийного срока на Многоквартирный дом.

4.1.7. За два месяца до истечения срока, указанного в п. 2.3. Договора, направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в установленный Договором срок.

4.1.8. Вносить изменения в проектную декларацию в случаях, предусмотренных Законом, опубликовывать изменения, обязательные к внесению в соответствии с действующим законодательством, в установленные законом порядке и сроки.

4.1.9. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора, а также оплатить свою часть расходов по государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством.

4.1.10. Застройщик несет коммунальные и прочие расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию Объектов долевого строительства) до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объектов долевого строительства или до момента составления Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке в соответствии с условиями п. 5.3. настоящего Договора.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Без дополнительного согласования с Дольщиком производить замену применяемых при строительстве материалов и оборудования, не ухудшающих качество Многоквартирного дома в целом и подлежащих передаче Дольщику Квартир.

4.3. Дольщик обязуется:

4.3.1. Произвести оплату цены в размерах и порядке, установленном статьей 3 настоящего Договора.

4.3.2. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора, а также оплатить свою часть расходов по государственной регистрации настоящего договора.

4.3.3. До момента приема Квартиры от Застройщика путем подписания передаточного акта не производить в Квартирах переустройство или перепланировку и иные работы, связанные с отступлением от проекта (возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией.

4.3.4. До оформления права собственности не производить в Квартирах и в самом Многоквартирном доме работ, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома), без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией. В случае нарушения Дольщиком данного обязательства все убытки, в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее, возникшие у Застройщика, возмещаются Дольщиком.

4.3.5. После подписания передаточного акта участвовать в расходах, связанных с капитальным ремонтом и техническим обслуживанием Многоквартирного дома и Квартир, соразмерно занимаемой площади.

4.3.6. После подписания передаточного акта самостоятельно обратиться за государственной регистрацией права собственности на Квартиры в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3.7. Самостоятельно подготовить и оформить технический план на Квартиры и оплатить сопутствующие расходы за свой счет, а также оплатить за свой счет расходы за регистрацию права собственности на Квартиры органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3.8. Доплатить Застройщику денежные средства за разницу между фактической площадью Квартир и планируемой (проектной) площадью, указанной в статье 1 Договора, в соответствии с условиями настоящего договора.

4.3.9. С момента подписания передаточного акта на Квартиры либо одностороннего акта о передаче Квартир (в соответствии с п. 5.3. Договора) производить оплату всех коммунальных услуг и расходов на Квартиры и долю в общем имуществе Многоквартирного дома, а также иных услуг, связанных с содержанием и эксплуатацией Многоквартирного дома, в соответствии с установленными тарифами, не допуская просрочек по оплате.

4.3.10. В случае не уведомления Застройщика о заключении договора об уступке права требования по настоящему договору новый Дольщик несет риск при наступлении неблагоприятных для него последствий в виду отсутствия у Застройщика необходимой информации о состоявшемся переходе права требования к новому Дольщику.

4.3.11. В трехдневный срок письменно уведомлять Застройщика о смене своих личных данных: места жительства, фамилии, имени, гражданства, изменении семейного положения, а также иных паспортных данных, способом, позволяющим подтвердить получение Застройщиком уведомления.

4.4. Дольщик имеет право:

4.4.1. Уступить свои права по настоящему Договору только после полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.4.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартир в предусмотренный договором срок.

- наличия существенных нарушений по качеству Квартир.

- в иных случаях, установленных федеральным Законом.

4.4.3. Настоящим Дольщик подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве Многоквартирного дома иных дольщиков в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

Статья 5. Передача и приобретение прав на Квартиру

5.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не менее чем за месяц до срока, установленного п.2.3. настоящего договора, Застройщик направляет Дольщику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Сообщение о завершении строительства и о готовности Квартир к передаче, или вручает указанное сообщение участнику долевого строительства лично под расписку.

5.2. Дольщик, получивший сообщение, обязан приступить к принятию Квартир в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения.

Уклонение от подписания Передаточного акта, либо неявка Дольщика для подписания Передаточного акта без уважительных причин, является нарушением по настоящему Договору.

5.3. В случае, если Дольщик уклоняется или отказывается от принятия Квартир в установленный Договором срок, Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного п. 2.3 настоящего договора, в одностороннем порядке составляет односторонний акт о передаче Квартир. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Застройщиком. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

5.4. Риск случайной гибели Квартир признается перешедшим к Дольщику со дня составления и подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче Квартир.

5.5. Право собственности на Квартиры возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в органе, осуществляющем регистрацию прав.

5.6. С возникновением у Дольщика права собственности на Квартиры, Дольщик также приобретает право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Статья 6. Гарантии качества

6.1. Гарантийный срок на Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объектов строительства, составляет 5 (Пять) лет с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участнику долевого строительства объектов долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Статья 7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу для Сторон с даты его подписания, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, передачи Квартир Дольщику и полного расчета между Сторонами.

7.3. Ни одна из сторон не вправе отказаться от выполнения предусмотренных настоящим договором обязательств в одностороннем порядке, кроме случаев, указанных в настоящем договоре.

Статья 8. Ответственность

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. При нарушении Дольщиком сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одна трехсотая) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченных к внесению средств за каждый день просрочки.

8.3. При нарушении Застройщиком срока передачи Квартир Дольщику, предусмотренного п. 2.2. настоящего Договора, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/150 (Одна сто пятидесятая) ставки рефинансирования ЦБ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки по письменному требованию Дольщика.

8.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующими государственными органами.

9.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

Статья 10. Обеспечение исполнения обязательств по договору

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщика считаются находящимися в залоге:

- право собственности на земельный участок, предоставленный под строительство Многоквартирного дома и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

10.2. Дольщик осведомлен и согласен с тем, что право собственности на земельный участок, предоставленный под строительство Многоквартирного дома, находящееся у него в залоге, возможно будет передано в последующий залог кредитной организации (банку), согласно ст.43-46 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости) № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г.

10.3. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объекты долевого строительства.

10.4. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г.

10.5. Гражданская ответственность Застройщика перед Дольщиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по настоящему договору застрахована в Обществе с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» (лицензия на осуществление страхования СИ № 3438 от 22.08.2016года, срок действия лицензии – без ограничения срока действия, ОГРН: 1027700355935, ИНН 7704216908, 123610, Город Москва, Краснопресненская набережная, д. 12, пом. 1705-1707) по полису (договору страхования) страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

Статья 11. Заключительные положения

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Застройщик гарантирует, что Дольщик является единственным лицом, обоснованно претендующим на получение в собственность Квартир, указанных в статье 1 Договора.

11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Дольщик обязан немедленно известить Застройщика в письменном виде. Все изменения в почтовых и других реквизитах, сведения о смене руководителя, учредителя, режима работы Застройщика и иных изменениях, а также изменения в проекте строительства Застройщик размещает на сайте www.zhilstroy-sloboda.ru.

11.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.5. Настоящий Договор составлен на -- (--) страницах, включая Приложение, в трех экземплярах, один – Дольщику, один - Застройщику, один для регистрирующего органа.

11.6. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложения: 1. Характеристики объекта долевого строительства.
2. Планы этажей с обозначенными границами квартир по проекту.

Застройщик

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЖИЛСТРОЙ»**

Дольщик

Гражданка (ин) РФ

Место нахождения: 603148, г. Н. Новгород,
ул. Чаадаева, д.43Б

ИНН 1001178052 / КПП 525901001

Банковские реквизиты:

Р/с: 40702810000870001456

ПАО «АК БАРС» Банк г. Казань

К/с: 30101810000000000805

БИК: 049205805

паспорт _____, выдан _____ «___» _____
20___ года, код подразделения _____,
состоящая(ий) на регистрационном учете по
адресу: _____

Директор _____ С.Е. Макарычев

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- *Наружные стены – из силикатного кирпича с утеплителем (система фасадной отделки типа «Сэнерджи»);*
- *Внутренние стены – из силикатного кирпича;*
- *Межэтажное перекрытие – из монолитного железобетона;*
- *Пол – цементно-песчаная стяжка по площади квартиры, за исключением санузлов и ванных комнат;*
- *Потолок – монолитный железобетон с перетиркой потолка;*
- *Дверные проемы – дверь входная деревянная по ГОСТу, внутренние (межкомнатные) двери не устанавливаются;*
- *Оконные проемы – пластиковые оконные блоки с 2-х камерными стеклопакетами, на лоджии – одиночное остекление;*
- *Электрическая система – скрытая, с установкой электросчетчика, розеток и выключателей;*
- *Электроплиты - не устанавливаются и не выдаются;*
- *Отопление – центральное от крышной котельной, с разводкой по квартире, установка приборов отопления;*
- *Водоснабжение – центральное (холодная, горячая вода), разводка в квартире под сантехнику не производится, санитарно-техническое оборудование не устанавливается и не предоставляется; устанавливаются счетчики холодного и горячего водоснабжения;*
- *Канализация – стояк из ПВХ – трубы с раструбом для выпуска без разводки внутри квартиры;*
- *Телефон – кабель со входом в дом.*

Застройщик _____

Дольщик _____