

ДОГОВОР № ____
на участие в долевом строительстве Жилого дома

УР, г. Ижевск

«__» _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РСУ-сервис», в лице директора Казакова Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

гражданин(ка) _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____, зарегистрирована по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны» заключили Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Дом** — многоэтажный, многоквартирный жилой дом № 3 жилого комплекса «Лесхозный», строительство которого ведет Застройщик по адресу: г. Ижевск, Удмуртская Республика, в 280 м на северо-запад от здания по ул. Баранова, 90 Ленинский район.

1.1.2. **Объект долевого строительства** — жилое помещение, которое будет находиться в Доме и имеет следующие характеристики:

- > Номер (порядковый/строительный) - ____
- > Проектная общая площадь - ____ кв.м.
- > Проектная жилая площадь - ____ кв.м.
- > Лоджия с понижающим коэффициентом 0,5 - ____ кв.м.
- > Балкон с понижающим коэффициентом 0,3 - ____ кв.м.
- > Проектная суммарная площадь - ____ кв.м.
- > Количество комнат - ____
- > Этаж - ____
- > Подъезд - ____

и которое по завершению строительства ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в натуре в собственность Дольщику (строительный номер Объекта долевого строительства определяют как: Номер подъезда/Номер этажа/Номер объекта долевого строительства на площадке). План Объекта долевого строительства определяется сторонами в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Строительный адрес Дома, проектная площадь и номер объекта долевого строительства подлежат уточнению после выдачи филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Удмуртской Республике технического паспорта на Дом. Суммарная проектная площадь Объекта долевого строительства определяется как общая проектная площадь Объекта долевого строительства и площадь балкона(лоджии) с понижающим коэффициентом 0,3(0,5), указанная суммарная площадь Объекта долевого строительства определяется сторонами по рабочим чертежам проекта, существующим на момент подписания настоящего Договора для определения суммы инвестирования.

1.1.3. **Застройщик** — ООО «РСУ-сервис», осуществляющее строительство Дома по указанному выше адресу (далее — «Застройщик»).

1.1.4. **Дольщик** — физическое лицо, являющееся инвестором, осуществляющее по настоящему договору доленое финансирование строительства объекта долевого строительства за счет собственных средств (далее — «Дольщик»).

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. При заключении договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Законом РФ 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»;
- Постановлением Администрации города Ижевска № 1017 от 19.12.2008 года;
- Договором о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды от 05.03.2009г. № 4766 с кадастровым № 18:26:041065:29, расположенного по адресу: г. Ижевск, Удмуртская Республика, в 280 м. на северо-запад от здания по ул. Баранова, 90 Ленинский район;
- Разрешением на строительство жилого дома № 3 № RU18303000-158 от 05.04.2013 года, выданным Администрацией города Ижевска в лице Главного управления архитектуры и градостроительства;
- Свидетельством о допуске к работам СРО № 18-1822002813-030-8 от 19.03.2015 года, выданным Саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство «Строитель».

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Дольщику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и(или) договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3. Предмет Договора

3.1. Предметом настоящего Договора является участие Дольщика в долевом строительстве Дома в объеме установленном в договоре, и принятие по окончании строительства Дома в собственность Объект долевого строительства, а другая сторона — Застройщик — обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий Объект долевого строительства Дольщику.

3.2. Размер денежных средств подлежащих уплате Дольщиком (далее — Цена Договора) составляет: _____ (_____) **рублей**. Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.3. Строительство **Объекта долевого строительства** осуществляется со следующей отделкой:

- Полы: цементная стяжка, в санузле на полу керамическая плитка;
- Стены: штукатурка, шпаклевка;
- Потолки: штукатурка, шпаклевка;
- Окна: пластиковые, с двухкамерным стеклопакетом;
- Лоджия(балкон) (неостекленная(ый))
- Входная дверь: деревянная;
- Внутренние двери: деревянные огрунтованные;
- Отопление: полностью с покраской;
- Электропроводка: скрытая;
- Канализация и водопровод: с приборами учета с установкой унитаза и умывальника.

3.4. Сумма экономии при строительстве Объекта (разница между суммой средств, полученной от Дольщика, и фактическими затратами на строительство), которая, в случае ее образования по окончании строительства является дополнительным вознаграждением Застройщика и Дольщику не возвращается.

3.5. Объект долевого строительства приобретает в собственность: _____, _____ года рождения, паспорт серии _____ выдан _____ г., зарегистрирован по адресу: _____

3.6. В случае, если суммарная проектная площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Удмуртской Республике будет отличаться не более чем на один квадратный метр от площади, что указана в п.1.1.2. настоящего Договора, Стороны возвратов и доплат не производят.

4. Порядок расчетов между сторонами

4.1. Денежная сумма, указанная в п.3.2. настоящего Договора вносится Дольщиком в кассу Застройщика в течение 2х дней с момента регистрации договора.

4.1.1. В случае нарушения сроков оплаты Дольщик выплачивает Застройщику штрафные санкции в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. Датой внесения Дольщиком денежных средств будет являться день фактического поступления денежных средств в кассу Застройщика.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию не позднее: **марта** месяца **2017 г.**

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению — на строительство Дома.

5.1.3. Не позднее 2 (двух) месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи. Акт приема-передачи квартиры подписывается Застройщиком и Дольщиком или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей. В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, по требованию Дольщика Застройщик составляет Акт с указанием выявленных недостатков и срок их устранения Застройщиком. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Дольщику Объект долевого строительства с составлением Акта приема-передачи.

5.1.4. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, иное оборудование и имущество, обслуживающее более, чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участниками долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

5.1.5. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектации до передачи его по Акту приема-передачи Дольщику.

5.1.6. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

5.1.7. Сообщать Дольщику по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома.

5.1.8. Предоставлять Дольщику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

5.1.9. В случае явной невозможности завершения строительства дома в срок указанный в пункте 5.1.1. настоящего договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направлять в адрес Дольщика сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части увеличения срока, установленного в пункте 5.1.1. настоящего Договора.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Дольщика.

5.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договоры на участие в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

5.3. Дольщик обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Объекта долевого строительства в размерах и порядке, установленных п.4. настоящего Договора.

5.3.2. Не позднее 5 (пяти) дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства приступить к приемке Объекта долевого строительства и подписанию Акта приема-передачи Объекта долевого

строительства.

5.3.3. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, права собственности на Объект долевого строительства.

5.3.4. Нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора, права собственности на Объект долевого строительства, и иные расходы, возникающие при оформлении прав на Объект долевого строительства.

5.3.5. После принятия Объекта долевого строительства (подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства) нести расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе дома (включая содержание придомовой территории), а так же нести риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства.

5.4. Дольщик вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.

5.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

5.4.3. Уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам только после уплаты стоимости Объекта долевого строительства, указанного в п.1.1.2. настоящего Договора и письменного согласия Застройщика.

6. Срок действия Договора, Досрочное расторжение

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

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также по основаниям одностороннего отказа от исполнения договора в порядке п.п.6.3.,6.4. настоящего Договора.

6.3. В случаях, предусмотренных законодательством (неисполнения или ненадлежащего исполнения какой-либо из сторон своих обязательств по настоящему Договору), другая сторона имеет право на расторжение договора: - по основаниям, предусмотренными п.1 ст.9 Закона РФ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года, Дольщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке; - по основаниям, предусмотренными п.п.1.1. ст.9 Закона РФ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года, Дольщик вправе расторгнуть Договор в судебном порядке; - по основаниям, предусмотренных ч.4. и ч.5. ст.5. Закона РФ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года, Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

6.4. В случае одностороннего отказа Дольщика от Договора по причинам, не относящимся к п.1. ст.9, Закона РФ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года, собственные денежные средства, фактически поступившие от Дольщика в уплату части или полной цены договора, указанной в п.3.2. настоящего Договора, Застройщик перечисляет на лицевой счет Дольщика в срок не позднее 180 (Ста восемьдесят) календарных дней с даты государственной регистрации расторжения Договора.

6.5. При расторжении Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных п.п.1.1. ст.9 Закона РФ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года, Дольщик обязан предупредить об этом Застройщика не позднее чем за 10 дней до даты расторжения Договора.

6.6. В случае расторжения Договора на основании ч.1. ст.9. и ч.1.1. ст.9. Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года, участник долевого строительства (Дольщик), обязуется возместить расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, в размере 6 000 (Шесть тысяч) рублей. Указанную сумму участник долевого строительства (Дольщик) обязуется перечислить на расчетный счет Застройщика в течение 10

(Десяти) рабочих дней с момента направления уведомления об отказе от исполнения договора.

6.7. В случае внесения изменений в договор на участие в долевом строительстве по инициативе (вине) Дольщика (смена участников долевого строительства, несвоевременное предоставление данных необходимых для заключения договора на участие в долевом строительстве, либо предоставление недостоверных данных), Дольщик обязуется возместить расходы, связанные с перерегистрацией договора в сумме не менее 4 000 (Четырех тысяч) рублей. Указанную сумму участник долевого строительства (Дольщик) обязуется перечислить на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента внесения изменений в договор на участие в долевом строительстве.

7. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

7.1. Качество объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Гарантийный срок на квартиру составляет 5 (Пять) лет с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе на инженерное и технологическое оборудование срок гарантии составляет 3 (Три) года. Все обнаруженные в течении этого срока недостатки, которые могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течении 45 календарных дней с момента уведомления его Дольщиком об этих недостатках.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Нормальный износ-потеря Объектом долевого участия своих функциональных качеств, соответствующая процессу разумной и грамотной эксплуатации объекта.

8. Ответственность сторон

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Дольщика (залогодержателя) считается находящийся в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

8.2. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается – «Договором страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-13755/2015 от 11.12.2015г.», заключенного между ООО «РСУ-сервис» и ООО «Региональная страховая компания».

9. Заключительные положения

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

9.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитов Стороны обязаны немедленно (в течение 3-х дней) извещать друг друга.

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

9.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

9.6. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны могут

передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

9.7. Наименование статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора, при толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

9.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.9. До заключения настоящего Договора на Объект долевого строительства, указанный в п.1.1.2. настоящего Договора, не заключено никаких других инвестиционных договоров, она не заложена, в споре и запрещении (аресте) не состоит, право Дольщика на Объект долевого строительства никем не оспаривается.

9.10. Настоящий Договор составлен на шести страницах, в 4-х экземплярах, один для Застройщика, один для Дольщика, один для Страховщика ООО «Региональная страховая компания» и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложения:

№ 1 - План Объекта долевого строительства.

10. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик
ООО «РСУ-сервис»

Дольщик

Юридический адрес: 617762,
Пермский край, г. Чайковский,
ул. Промышленная, д. 4
Почтовый адрес: Удмуртская Республика
с. Шаркан, ул. Коммунальная, д. 90
ИНН 1822002813/ КПП 592001001
№ 40702810128060000108
в ОАО «Россельхозбанк» г. Ижевск
к/с 30101810100000000710
БИК 049401710

/С.М. Казаков/

Приложение № 1

К договору № ____ от « __ » _____ 2017г.

Однокомнатная квартира №