

ДОГОВОР № ___/К/16
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Хабаровск

«___» _____ 201_ года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «САМСТРОЙ», именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице генерального директора Фридмана Владимира Евсеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем «**ДОЛЬЩИК**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется построить многоквартирный жилой дом (далее по тексту Дом), здание смешанного типа на базе объекта незавершенного строительства (назначение нежилое, площадь застройки 1273,5 кв.м., степень готовности 63%, инв. № 31440, Литер А, кадастровый номер 27-27-01/117/2011-273, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская) на земельном участке (кадастровый номер 27:23:0000000:25196), доля в праве в котором в размере 19456820/20074300 приобретена Застройщиком за счет кредитных средств ОАО «Сбербанк России» (договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 100140029 от 21.05.2014 г.) в результате публичного предложения по продаже залогового имущества предыдущего застройщика – Общества с ограниченной ответственностью «Финансово-строительная компания «Мыс» (далее по тексту ООО ФСК «Мыс») 680028, г. Хабаровск, ул. Тургенева, д. 96 корп. 2, ОГРН 1022701127635, ИНН 2722928271), и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Дольщику, а Дольщик обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, Застройщик обязан передать в собственность Дольщику _ (____) **комнатную квартиру, площадью согласно проекту _____ кв.м., расположенную в __ подъезде жилого дома (___ этаж, квартира № __ по счету слева направо на лестничной площадке (Приложение №1))**, именуемую в дальнейшем «Объект», а Дольщик, в свою очередь, обязуется оплатить строительство Объекта, и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию вышеуказанного дома.

1.3. Право Застройщика на будущее строительство Дома подтверждается протоколом о результатах продажи в электронной форме посредством публичного предложения имущества ООО ФСК «Мыс» РАД-53739 от 18.06.2014 г., договором купли-продажи доли в праве на объект незавершенного строительства с учетом наличия обременений в виде ипотеки в силу закона (от 10.07.2014 - регистрационная запись № 27 2701/121/2013-246, от 10.07.2014 – регистрационная запись № 27 2701/447/2014-435), требований о передаче жилых помещений участникам долевого строительства от 01 июля 2014 года, свидетельством о праве собственности от 10 июля 2014 г. № 27-АГ 064644 на объект незавершенного строительства (назначение нежилое, площадь застройки 1273,5 кв. м., степень готовности 63%, инв. № 31440, Литер А, кадастровый номер 27-27-01/117/2011-273, расположенный по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская от 10 июля 2014 года), разрешением на строительство объекта «Многоквартирные жилые дома, здания смешанного использования, подземный гараж по ул. Тихоокеанской в Кировском районе города Хабаровска Дом № 2» № RU27301000-107/07 выдано 10 октября 2007 года Департаментом архитектуры строительства и землепользования администрации Хабаровска, дополнительным соглашением от 29 июля 2014 г. к договору аренды земельного участка № 1175 от 28 мая 2004 года.

1.4. Площадь Объекта определяется в соответствии с требованиями СНиП «Жилые здания» по его размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов). На момент окончания строительства, по результатам технической инвентаризации, площадь объекта может измениться (изменения допускаются в пределах 3% от проектной площади объекта), при этом договорная стоимость Объекта пересмотру и перерасчету не подлежит.

Если по результатам технической инвентаризации общая площадь объекта, определенного п. 1.2. Договора, уменьшилась (увеличилась) на величину, превышающую 3%, цена участия в долевом строительстве подлежит перерасчету. Дополнительной оплате подлежит только размер площади объекта, превышающий установленный 3 % предел. Оплата разницы производится Дольщиком (Застройщиком) в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента направления Дольщику (Застройщику) соответствующего требования.

1.5. Право собственности Дольщика на Объект возникает после государственной регистрации права в установленном законом порядке. Государственная регистрация права собственности на Объект недвижимости осуществляется Дольщиком самостоятельно, если стороны не придут к соглашению об ином. Расходы, связанные с оформлением права собственности, несет Дольщик в соответствии с установленными тарифами.

1.6. Срок окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта указанного в пункте 1.1 настоящего Договора – 15 ноября 2017 года.

1.7. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента ввода Дома в эксплуатацию.

1.8. Настоящий договор заключается Сторонами в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

Застройщик _____

Дольщик _____

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, Стороны несут самостоятельно.

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Стоимость Объекта по договору составляет **0 000 000 (_____ миллиона _____ тысяч) рублей 00 копеек.**

В указанную цену входит стоимость строительства Объекта, доли в праве собственности на общее имущество дома, стоимость услуг Застройщика и стоимость выполнения из материалов Застройщика отделочных и строительно-монтажных работ, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

В стоимость объекта входит строительство мест общего пользования (помещение охраны и обслуживающего персонала, лестничных клеток, тех. помещений, лифтовых шахт).

Не вошедшие в предусмотренную настоящим пунктом цену договора работы выполняются Дольщиком самостоятельно с момента передачи ему Объекта по акту приема-передачи либо могут быть выполнены Застройщиком за дополнительную плату, как из материалов Застройщика, так и из материалов Дольщика по дополнительному соглашению к настоящему Договору, заключаемому между Дольщиком и Застройщиком.

2.2. Дольщик оплачивает строительство Объекта:

2.2.1. **За счет собственных средств в размере 0 000 000 (_____ миллиона) рублей 00 копеек**, путем перечисления денежных средств в течение **5 (пяти) календарных дней** с момента заключения настоящего договора на расчетный счет Застройщика № 40702810170000001164 в Дальневосточном банке ПАО «Сбербанк России» г. Хабаровск, БИК 040813608, кор.счет № 30101810600000000608;

2.2.2. **Кредитных средств в размере 0 000 000 (_____ миллиона _____ тысяч) рублей 00 копеек**, которые будут предоставлены Дальневосточным банком ПАО «Сбербанк России» в течение **5 (пяти) календарных дней** с момента государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления на расчетный счет Застройщика.

2.3. Цена настоящего договора **в дальнейшем не изменяется и пересмотру не подлежит при соблюдении условий оплаты, предусмотренных настоящим договором.**

Дольщики имеют право на досрочную оплату цены договора. Дополнительным соглашением к настоящему договору может быть предусмотрена иная форма оплаты цены договора.

3. Права и обязанности Дольщика

3.1. Дольщик вправе требовать от Застройщика выполнения, всех работ, предусмотренных п.4.3. настоящего договора с соблюдением надлежащего качества и объемов.

3.2. Дольщик вправе проверять ход и качество строительства Объекта, не вмешиваясь в деятельность Застройщика и подрядных строительных организаций, после письменного разрешения Застройщика и проведения инструктажа по технике безопасности на строительной площадке Объекта, указанного в п. 1.1., что подтверждается личной подписью Дольщика в журнале техники безопасности.

3.3. Дольщику запрещается самостоятельно производить работы по перепланировке строящегося Объекта до сдачи дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Объекта, указанного в п. 1.2. настоящего договора. Дольщик вправе до сдачи дома в эксплуатацию заказать Застройщику за дополнительную плату произвести перепланировку Объекта. После получения заключения Застройщика о возможности перепланировки, Дольщик корректирует проектное решение, и отдельно оплачивают проектные и дополнительные строительно-монтажные работы. На перепланировку Объекта оформляется дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.4. Дольщик вправе отказаться от выполнения Застройщиком отделочных работ, указанных в п. 4.3. настоящего Договора, и других работ, выполняемых Застройщиком по строительству Объекта, при этом Дольщику стоимость этих работ не возмещается, за исключением случаев признания в установленном порядке некачественного их выполнения.

3.5. Основанием для производства Дольщиком отделочных работ до получения Дольщиком свидетельства о государственной регистрации прав на квартиру является акт приема-передачи квартиры.

3.6. Дольщик вправе заключить с Застройщиком дополнительное соглашение на производство отделочных работ, не предусмотренных настоящим Договором.

3.7. Дольщик возмещает Застройщику (по отдельному соглашению) затраты за потребление энергоресурсов (электрической и тепловой энергии, холодной воды) и за вывоз строительного мусора за время проведения отделочных работ силами Дольщика после подписания предварительного акта приема-передачи Объекта.

3.8. Дольщик обязуется за свой счет изготовить в Управлении технической инвентаризации технический паспорт, технический план и кадастровый паспорт на Объект и незамедлительно предоставить его Застройщику для подготовки соглашения об исполнении настоящего договора.

3.9. В случае досрочной сдачи дома в эксплуатацию Дольщик обязан принять Объект в трехдневный срок с момента получения Дольщиком извещения от Застройщика о досрочной сдаче дома.

3.10. В случае уступки права требования по настоящему договору в период строительства Объекта Дольщик обязан письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 дней с момента подписания договора уступки и передать копии документов, подписанных третьими лицами.

Застройщик _____

Дольщик _____

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется построить за счет денежных средств Дольщика Дом, указанный в п. 1.1. настоящего Договора и передать Объект, указанный в п.1.2. Дольщикам в 3-х месячный срок после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. А Дольщик обязуется в этот срок принять объект по акту приема-передачи.

4.2. Застройщик обеспечивает качественный, непрерывный, технический надзор за строительством Объекта, оформляет необходимую документацию и предъявляет жилой дом к приемке Государственной комиссии.

Стороны признают, что свидетельством качества жилого дома в целом и входящего в него Объекта, соответствия их проекту, техническим нормам и правилам является Акт приемки жилого дома в эксплуатацию, утвержденный в установленном законом порядке.

В цену договора не включены следующие виды работ:

- приобретение и установка электроплит;
- приобретение и установка унитазов, моек, раковин, ванн, смесителей, сифонов;
- приобретение и установка внутренних дверей с коробками;
- чистовая отделка потолков и стен;
- устройство полов.

Указанные работы Дольщик производит самостоятельно после передачи ему Объекта Застройщиком по акту приема-передачи.

4.3. Застройщик производит следующие виды строительно-монтажных и отделочных работ из собственных материалов:

- устройство стен, перегородок, перекрытий, оштукатуривание стен, устройство бетонной подготовки под полы,
- монтаж отопительных, вентиляционных, водопроводных, канализационных и слаботочных систем с установкой радиаторов, установка индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды;
- монтаж систем электроснабжения до индивидуального прибора учета с установкой самого прибора учета;
- установка пластиковых окон с подоконной доской;
- установка балконной двери с коробкой;
- установка входной двери;
- установка систем телефонизации, электроснабжения;
- остекление лоджий и балконов;
- благоустройство;
- устройство наружных инженерных сетей.

4.4. Застройщик передает Дольщику Объект только после осуществления Дольщиком оплаты цены настоящего договора в полном объеме.

4.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, а также права требования на получение его в собственность на дату заключения настоящего договора не обременены какими-либо правами третьих лиц.

4.6. В случае если ввод в эксплуатацию Объекта не может быть произведено Застройщиком в срок, указанный в п. 1.6. настоящего договора, Застройщик не позднее, чем за один месяц до истечения указанного срока обязан уведомить об этом Дольщика и предложить ему внести соответствующие изменения в договор.

5. Передача объекта

5.1. Застройщик заблаговременно (не менее чем за одну неделю) извещает Дольщика о готовности объекта письменно (по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку), с указанием даты и времени приема-передачи объекта недвижимости. Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи объекта на срок, на который задержка в передаче произошла по вине (инициативе) Дольщика. При уклонении Дольщика от принятия квартиры в указанный срок или при немотивированном отказе Дольщика от принятия, а также в случае их неявки для подписания акта приема-передачи, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев с момента направления уведомления о готовности объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт о передаче объекта недвижимости, при этом риск случайной гибели объекта недвижимости, а также бремя его содержания признается перешедшим к Дольщику.

5.2. При обнаружении при приемке недоделок и/или недостатков, которые делают объект недвижимости непригодным для использования, сторонами составляется (не позднее 10-ти дней с момента обнаружения недоделок и /или недостатков) соответствующий акт с указанием срока устранения недостатков Застройщиком. После устранения недостатков, но не позднее 5-ти дней, Застройщик обязан передать, а Дольщик принять объект недвижимости по акту приема - передачи.

5.3. Расходы по содержанию построенного объекта недвижимости (квартира) возлагаются на Дольщика со дня подписания акта приема-передачи. Плату за коммунальные и иные услуги, связанные с эксплуатацией квартиры и доли в общем имуществе (включая содержание территории) до передачи дома Товариществу собственников жилья, Дольщик вносит Застройщику в установленном последним порядке.

5.4. Подписание соглашения о фактическом исполнении Договора считается выполнением Застройщиком всех

обязательств по настоящему Договору надлежащим образом и подтверждает отсутствие у Дольщика к Застройщику каких-либо претензий из настоящего Договора.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае если уплата цены договора производится участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона 214-ФЗ.

6.2. В случае если оплата 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 три месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона 214-ФЗ.

6.3. 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 в двойном размере.

6.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных п. 6.1. и 6.2. Договора застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

6.5. Согласно ст. 401 ГК РФ, наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) освобождают стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по договору. Наличие форс-мажорных обстоятельств должно подтвердиться документами, выданным соответствующим уполномоченным органом.

6.6. В случае несвоевременной приемки (уклонения от приемки) Объекта Дольщиком после получения соответствующего уведомления от Застройщика, Дольщик выплачивает Застройщику неустойку за каждый день просрочки, начиная с момента получения соответствующего уведомления по дате фактической приемки в размере 0,001 от стоимости Объекта.

7. Действие договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу после его подписания сторонами и регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Хабаровскому краю и действует до выполнения сторонами принятых обязательств по настоящему Договору.

7.2. Изменение и расторжение настоящего Договора возможны в письменной форме по соглашению сторон с условием государственной регистрации.

7.3. В случае расторжения Договора по инициативе Дольщика, денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, возвращаются участнику долевого строительства после заключения договора долевого участия на данный объект недвижимости, указанный в Приложении №1 к настоящему договору с новым Дольщиком, но не позднее, чем через 180 (сто восемьдесят) календарных дней.

8. Разрешение споров

8.1. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров по договору обязателен. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить другой стороне мотивированный ответ не позднее 20 дней с момента получения претензии.

8.2. В случае не достижения согласия по спорному вопросу (вопросам) в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с требованиями о подсудности и подсудности.

9. Общие положения

9.1. Настоящий договор составлен в письменной форме в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 1 экземпляр – Дольщику, 1 экземпляр – Застройщику, 1 экземпляр – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю и подлежит государственной регистрации в вышеуказанном органе.

Застройщик _____

Дольщик _____

стр. 5 из 5

9.2. В случае изменения у какой-либо из сторон почтового адреса, номера телефона, банковских реквизитов, места нахождения (места проживания), она обязана в трехдневный срок оповестить об этом другую сторону.

9.3. Все приложения к Договору, соглашения о внесении изменений и дополнений являются его неотъемлемой частью

9.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

11. Реквизиты и подписи сторон.

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

**Общество с ограниченной ответственностью
«САМСТРОЙ»**

ИНН 2724086038, КПП 272001001

юр. адрес: 680509, Хабаровский край, Хабаровский район, 2 км. на северо-восток от с. Ильинка

ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" Г. ХАБАРОВСК

р/с 40702810470000007525, БИК 040813608,

кор.счет 30101810600000000608

_____ /

_____/Фридман В.Е.

Застройщик _____

Дольщик _____