

ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве жилого дома
«Многоквартирный жилой дом по ул. Стахановская г. Сыктывкар Республика Коми»

г. Сыктывкар

«_____» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Вега», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Ермаковича Виктора Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка) _____, _____ г.р., паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, место рождения: _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется осуществить доленое строительство объекта, указанного в п. 1.2 настоящего договора, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Стахановская (район жилого дома по ул. Стахановская, 15) в сроки и на условиях, установленных настоящим договором, и по окончании передать построенный объект Участнику долевого строительства в соответствии Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Строительство объекта, указанного в п.1.2 настоящего договора, осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 11:05:0107006:370, принадлежащем Застройщику на праве аренды, что подтверждается договором аренды земельного участка № 01/17-208 от 20.12.2017 г, зарегистрированным в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми 27 декабря 2017 года, номер регистрации 11:05:0107006:370-11/001/2017-78.

1.2. Застройщик направляет инвестиции Участника долевого строительства на строительство объекта: **«Многоквартирный жилой дом по ул. Стахановская г. Сыктывкар Республика Коми»**, состоящего из 7 этажей, общей площадью 4932,57 кв. м, в кирпичном исполнении, перекрытия сборные железобетонные элементы, класс энергоэффективности «С», класс сейсмоустойчивости – не установлен (далее – «Объект») **в виде жилого помещения проектной площадью _____ кв.м, состоящего из _____ комнат – _____ кв.м., кухни (кухонной зоны) – _____ кв.м., ванны (ванной комнаты) - _____ кв.м., санузла – _____ кв.м, коридора - _____ кв.м., балкона (лоджии) – _____ кв.м. (далее «квартира»), строительный номер жилого помещения № _____ на _____ этаже, согласно плану Объекта (приложение №1 к настоящему договору).**

1.3. В общую проектную площадь квартиры включены общая проектная площадь, а также 0,5 площади лоджии (0,3 площади балкона). После проведения технической инвентаризации площадь лоджии (балкона) в общую площадь включена не будет, и в последующем при регистрации права собственности будет указана общая площадь квартиры без учета площади лоджии (балкона).

1.4. Указанная в п.1.2. настоящего договора площадь Объекта является проектной. В случае изменения площади Объекта в сторону увеличения или уменьшения после проведения обмеров органами технической инвентаризации (БТИ, Кадастровая палата) стороны взаимных претензий друг к другу не имеют, а цена договора пересчету не подлежит.

1.5. Квартира передается Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

- стояки холодной и горячей воды. Установка счетчиков учета воды осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно. Застройщик передает Участнику долевого строительства счетчики в количестве двух штук по акту приема-передачи;
- стояк хозяйственно – бытовой канализации;
- батареи отопления, проектная разводка отопления, установка счетчиков тепла;
- входная деревянная дверь;
- электрика: ввод электропроводки и установка квартирного счетчика;
- окна квартиры: ПВХ 2-х камерный стеклопакет, лоджия – однокамерный пакет ПВХ.

Отделку квартиры и монтаж межкомнатных перегородок Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно и за свой счет.

1.6. Участие Участника долевого строительства в финансировании строительства является основанием возникновения права собственности на квартиру после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. Плановое окончание строительства и получение Застройщиком в

установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по ул. Стахановская в г. Сыктывкаре Республики Коми - 1 квартал 2019 года. В соответствии с этим, предоставление Участнику долевого строительства квартиры осуществляется не позднее 08 марта 2019 года на основании подписанного сторонами акта. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику долевого строительства квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора. Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства о сроке передаче квартиры не менее чем за четырнадцать рабочих дней до его начала.

1.7. Гарантийный срок Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства, составляет три года.

2. Цена договора и порядок передачи инвестиций

2.1 **Цена договора составляет _____ () рублей,** является окончательной и изменению не подлежит.

2.3. Экономия средств, определенная как разница между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта, остается в распоряжении Застройщика.

2.3. Участник долевого строительства производит уплату денежных средств, указанных в п.2.1, в течение 3-х рабочих дней после прохождения процедуры регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Осуществить строительство Объекта в соответствии с проектно-сметной документацией, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Стахановская (район жилого дома по ул. Стахановская, 15).

3.1.2. Использовать инвестиции, полученные от участника Долевого строительства, исключительно на цели, связанные со строительством Объекта, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

3.1.3. Завершить строительство Объекта в сроки, указанные в п.1.6 настоящего договора.

3.1.4. Надлежащим образом известить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и его готовности к передаче.

3.1.5. Передать Участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи, свободную от прав третьих лиц, не позднее 08 марта 2019 г.

3.1.6. Обеспечить Участника долевого строительства документами, необходимыми для регистрации права собственности на квартиру. Оформление права собственности Участник долевого строительства производит самостоятельно и за счет собственных средств.

3.2. Участник долевого строительства обязан:

3.2.1. Передать Застройщику денежные средства в размере и в сроки, установленные п.2.1. и п. 2.3. настоящего договора.

3.2.2. До приемки квартиры по акту приема-передачи не производить никаких перепланировок и иных изменений без предварительного согласования с Застройщиком.

3.2.3. Принять квартиру путем подписания передаточного акта в течение 14 дней после получения сообщения от Застройщика о завершении строительства.

3.2.4. После приемки квартиры принять риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, а также нести расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией квартиры и доли в общем имуществе Объекта.

3.2.5. Письменно уведомить Застройщика в случае осуществления переуступки своих прав из договора другому лицу. Переуступка прав из договора при не полностью выполненных обязательствах Участником долевого строительства по порядку инвестирования без согласия Застройщика не допускается.

4. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств.

4.1. Залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

4.1.1. возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

4.1.2.уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещении убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим договором и (или) федеральными законами денежных средств.

4.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче квартиры Участнику долевого строительства по настоящему договору, наряду с залогом, обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче квартиры Участнику долевого строительства по настоящему договору путем:

- участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (далее - общество взаимного страхования), имеющем соответствующую лицензию на осуществление взаимного страхования и созданном исключительно для осуществления указанного вида страхования;

- или заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче квартиры Участнику долевого строительства со страховой организацией, имеющей соответствующую лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования и удовлетворяющей требованиям ст. 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иным нормативным актам Банка России.

Порядок страхования гражданской ответственности определяется в соответствии со ст. 15.2. 1. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5. Прочие условия

5.1. В случае наступления событий, которые невозможно было предвидеть или предотвратить, и которые прямо повлияли на исполнение сторонами своих обязательств (форс-мажор), стороны освобождаются от исполнения принятых на себя обязательств на период действия этих обстоятельств. Стороны письменно уведомляют о наступлении таких обстоятельств.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.3. Споры, возникшие в связи с исполнением, изменением и расторжением настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При невозможности разрешения споров путем переговоров они рассматриваются судом в зависимости от подсудности спора.

5.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Участник долевого строительства подтверждает правильность и достоверность почтовых реквизитов, указанных в преамбуле настоящего договора и считает направление любых уведомлений по данным реквизитам надлежащим уведомлением. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны извещать друг друга в течение трех дней с момента их изменения.

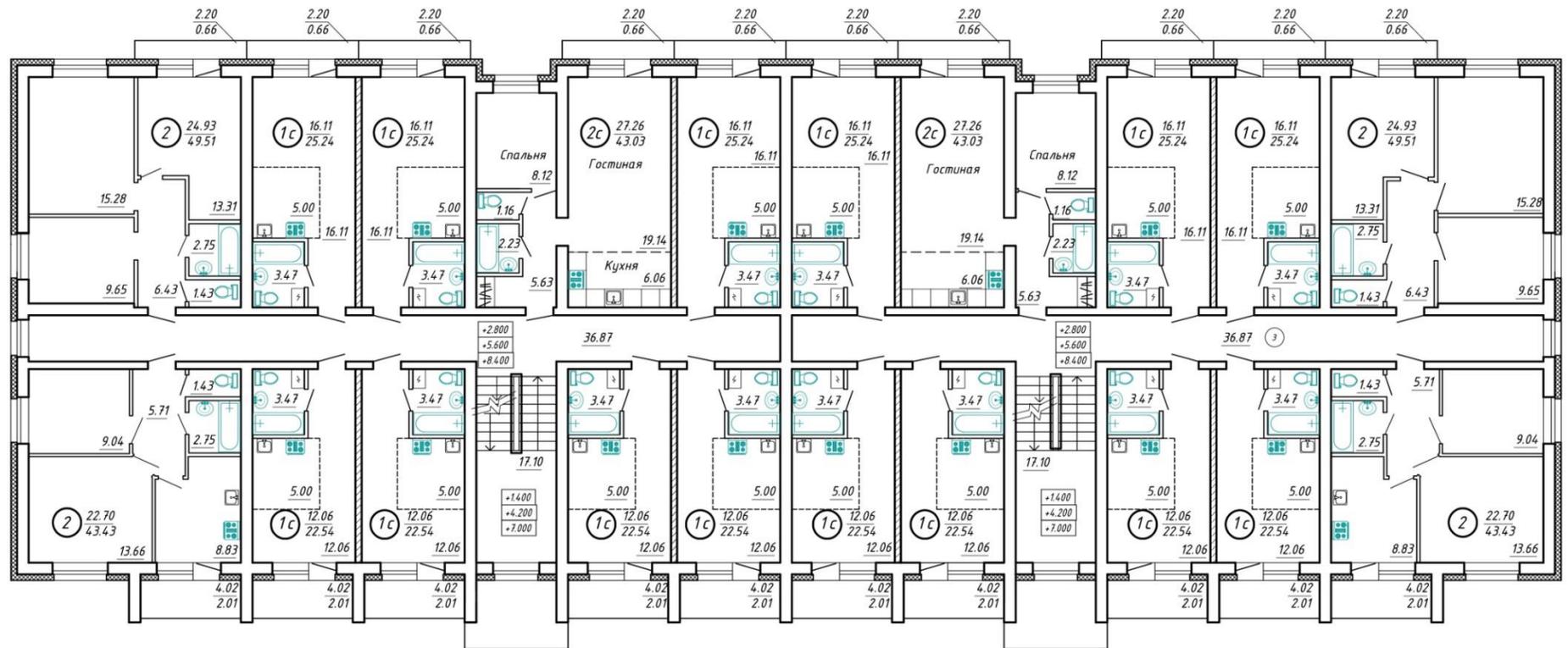
5.6. Договор составлен в трех экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр – для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми.

6. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО «Вега» 167000, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Интернациональная, д. 157, оф.102 ОГРН 105 110 057 1587, ИНН 110 112 3794 р/с 407 028 103 030 000 000 35; Филиал «Северная столица» ЗАО «Райффайзенбанк»; к/с 30101810100000000723 БИК 044030723; Тел. (8212) 72-59-49 Директор _____ (В.В. Ермакович)	_____, _____ г.р., паспорт _____ выдан _____, _____, код подразделения _____, место рождения: _____, зарегистрирован(а) _____ по _____ адресу: _____ _____ (_____)

к договору № ____ долевого участия в строительстве жилого дома

"Многоквартирный жилой дом по ул. Стахановская г. Сыктывкар Республика Коми" от « ____ » ____ 2018г., кв.№ ____, на ____ этаже



Участник долевого строительства _____

Директор ООО "Вега" _____ Ермакович В.В.