

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ

г. Смоленск

«__» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью **Торговый Дом «ГРАЖДАНСТРОЙ»**, далее по тексту «Застройщик», в лице директора Медведева Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, и _____ г.р., далее по тексту «Дольщик», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве жилья, приняв при этом следующие условия:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Дольщик принимает участие в долевом строительстве двухкомнатной квартиры № ____, расположенной на шестом этаже в многоквартирном доме № **23а**, расположенном по адресу: г. Смоленск, **проспект Строителей**. Основные характеристики квартиры указаны в плане объекта долевого участия, являющемся Приложением № 1 к настоящему договору. Базовая стоимость вышеуказанной квартиры (цена договора) на день заключения договора составляет _____ руб. Цена договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства объекта, включает в себя возмещение затрат на строительство объекта и оплату стоимости услуг Застройщика. Стоимость услуг Застройщика составляет _____ руб. Базовая стоимость квартиры (цена договора) определена как произведение цены 1 кв.м. общей площади квартиры в размере _____ руб. коп., на ее общую площадь, что составляет _____ руб. Стоимость оплаченных Дольщиком квадратных метров общей площади квартиры фиксируется на день оплаты и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1.2 настоящего договора.

1.2. Исходя из общей площади квартиры согласно данным кадастрового учета, произведенного в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, стороны производят перерасчет цены договора. При этом: в случае отличия общей площади квартиры по данным кадастрового учета от проектной общей площади квартиры, указанной в настоящем договоре, в сторону увеличения цена договора также подлежит увеличению на величину, равную произведению разницы между фактической и проектной площадью квартиры на стоимость 1 кв.м. общей площади квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего договора; в случае отличия общей площади квартиры по данным кадастрового учета от проектной общей площади квартиры, указанной в настоящем договоре, в сторону уменьшения цена договора подлежит уменьшению на величину, равную произведению разницы между проектной площадью квартиры и ее фактической площадью на стоимость 1 кв.м. общей площади квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего договора. Оформление дополнительного соглашения в связи с изменением цены договора в случаях, предусмотренных в настоящем пункте, не требуется.

II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Дольщик обязан:

а/ произвести оплату базовой стоимости квартиры в следующем порядке: _____ руб. – в течение пяти банковских дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, но не позднее «__» _____ 2019 г.;

б/ не препятствовать исполнению Застройщиком своих обязательств по данному договору;

в/ осуществить заблаговременное согласование с Застройщиком, проектировщиком, а также иными уполномоченными органами и организациями (при необходимости) перепланировки объекта долевого участия на стадии строительства, а также использование собственных материалов.

г/ оплачивать дополнительные расходы Застройщика, вызванные перепланировкой объекта долевого участия на стадии его строительства;

д/ до начала пуска отопления и подачи газа на котел пройти инструктаж и заключить договор с организацией по обслуживанию и эксплуатации газового оборудования, а также заключить договор с ресурсоснабжающей организацией на поставку и оплату газа;

е/ заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, обслуживающей данный дом, после выдачи Застройщику разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее 10 дней с момента подписания Дольщиком акта приема-передачи объекта долевого участия;

ж/ принять от Застройщика по акту приема-передачи квартиру в течение семи дней с момента получения сообщения о завершении строительства. В случае, если сообщение о завершении строительства и необходимости приемки объекта долевого строительства, направленное в адрес Дольщика в установленном порядке Застройщиком, было возвращено в адрес Застройщика по независящим от него причинам, в том числе в связи с истечением срока хранения, указанное сообщение приравнивается к юридически значимым сообщениям и считается доставленным;

При возникновении у Дольщика при приемке квартиры каких-либо замечаний сторонами составляется двусторонний акт осмотра объекта долевого участия с указанием явных (определяемых визуально) недостатков и сроков их устранения. В случае, если выявленные недостатки являются незначительными и не препятствуют эксплуатации объекта долевого участия в соответствии с его целевым назначением, у Дольщика не имеется оснований для отказа от приемки квартиры и подписания двустороннего акта приема-передачи квартиры.

з/ с момента приемки квартиры по акту приема-передачи возложить на себя бремя ее содержания, в том числе и риск случайной гибели;

и/ в случае неисполнения Дольщиком п.п. д/, е/, ж/ п. 2.1 настоящего договора Застройщик не несет ответственности за изменение качества квартиры; кроме того, Дольщик возмещает Застройщику расходы, понесенные последним на оплату коммунальных ресурсов, и иные расходы Застройщика, связанные с обслуживанием и содержанием объекта, с даты, следующей за последней датой, когда квартира должна была быть принята Дольщиком по акту приема-передачи в соответствии с п.п. ж/ п. 2.1 настоящего договора, до даты фактической приемки квартиры Дольщиком;

к/ эксплуатировать квартиру в соответствии с инструкцией, предоставленной Застройщиком, обратив особое внимание на обеспечение воздухообмена в квартире, используя три режима открывания створок оконных блоков: режим открывания, режим проветривания, режим инфильтрации. Дольщик с момента приемки квартиры обязуется

соблюдать требования инструкции по эксплуатации квартиры. В случае несоблюдения Дольщиком условий эксплуатации квартиры, указанных в данной инструкции, Застройщик не несет ответственности за недостатки, возникшие вследствие неправильной эксплуатации Дольщиком квартиры.

л/ Дольщик лично или через представителя, полномочия которого удостоверены соответствующей нотариальной доверенностью, обязуется в течение 7 календарных дней с момента подписания настоящего договора произвести действия по подаче совместно с представителем Застройщика заявлений и необходимых документов на государственную регистрацию настоящего договора в уполномоченный орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном порядке. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

В случае не обращения по любым обстоятельствам Дольщика совместно с Застройщиком в вышеуказанный срок в соответствующий уполномоченный орган с заявлениями и документами для проведения государственной регистрации настоящего договора, Стороны признают, что данный договор будет считаться незаключенным с момента его подписания со всеми соответствующими последствиями, предусмотренными гражданским законодательством Российской Федерации. При этом Застройщик вправе распоряжаться указанным в настоящем договоре объектом долевого участия по своему усмотрению. В случае совместного обращения Застройщика и Дольщика по истечении срока, указанного в абз. 1 настоящего подпункта, в уполномоченный орган за проведением государственной регистрации настоящего договора, положения настоящего абзаца не применяются; при этом Застройщик оставляет за собой право на принятие решения об обращении по истечении срока, установленного настоящим пунктом.

м/ Дольщик лично или через представителя, полномочия которого удостоверены соответствующей нотариальной доверенностью, обязуется в течение 60 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи (передаточного акта) объекта долевого строительства (квартиры) от Застройщика произвести действия по подаче заявления и необходимых документов на государственную регистрацию права собственности на данный объект в уполномоченный орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном порядке;

н/ Дольщик обязан в период действия настоящего договора незамедлительно письменно уведомлять Застройщика об изменении своих паспортных и контактных данных (адреса регистрации, фактического адреса проживания, телефона). В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Дольщиком от Застройщика информации и документов, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством РФ, а также за недостоверность сведений в отношении Дольщика, указанных в выдаваемых Застройщиком документах.

о/ согласовывать с Застройщиком и предусмотренными законодательством РФ компетентными органами любые изменения в технологическом и инженерном оборудовании и сетях (в том числе, но не исключительно, изменение конструкций, коммуникаций, инженерных сетей); любые изменения фасада многоквартирного жилого дома (в том числе, но не исключительно, остекление лоджий, балконов), устройство защитных экранов, цветные решения и конструкции. При несоблюдении Дольщиком условий настоящего пункта гарантийные обязательства Застройщика по настоящему договору прекращаются; кроме того, Застройщик вправе потребовать от Дольщика приведения измененных без получения письменного согласия Застройщика элементов и частей в первоначальное состояние, соответствующее проектной документации.

2.2. Дольщик вправе:

а/ передать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика;

б/ по наступлении предусмотренного настоящим договором срока требовать передачи ему Застройщиком вышеуказанной квартиры;

в/ осуществлять действия, направленные на перепланировку объекта на стадии строительства и/или использовать собственные строительные и/или отделочные материалы исключительно после получения официального письменного согласия Застройщика;

2.3. Передача прав и обязанностей Дольщика по настоящему договору третьему лицу не может осуществляться без получения письменного согласия Застройщика. В случае, когда Застройщик дает Дольщику согласие на передачу прав и обязанностей, Дольщик обязан произвести с Застройщиком сверку расчетов и представить акт о сверке третьему лицу для переоформления прав и обязанностей, а также ознакомить третье лицо с содержанием прав и обязанностей, установленных настоящим договором. Любые соглашения Дольщика о передаче своих прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, заключенные без согласия Застройщика, недействительны.

2.4. Дольщик оформляет квартиру в свою собственность и несет затраты по содержанию и эксплуатации своей доли в общем имуществе (мест общего пользования) с момента получения объекта долевого участия по акту.

2.5. Застройщик обязан:

а/ осуществить строительство в соответствии с проектной документацией и выполнить работы по неполной чистовой отделке, согласно перечню, с которым Дольщик ознакомился при подписании настоящего договора. Все другие виды работ, не входящие в перечень, выполняются Застройщиком только по заявлению Дольщика и подлежат дополнительной оплате;

б/ соблюдать требования к качеству выполняемых работ;

в/ ввести дом (секцию) в эксплуатацию в 2020 г., передать указанную квартиру в п. 1.1. Дольщику по акту в течение 6 (Шести) месяцев после окончания 2020 г. Застройщик вправе досрочно передать Дольщику объект долевого строительства;

г/ при подписании акта приема-передачи и при условии полной оплаты Дольщиком цены договора предоставить последнему зависящие от Застройщика документы, необходимые для регистрации его права на вышеуказанную квартиру;

д/ с момента государственной регистрации Дольщиком права собственности на квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего договора, квартира будет находиться в залоге у ПАО Сбербанк в соответствии с положениями Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем с момента государственной регистрации права собственности Дольщика будет являться ПАО Сбербанк в лице Смоленского отделения № 8609. Права Залогодержателя удостоверяются закладной, которая оформляется одновременно с регистрацией права собственности на объект недвижимости;

е/ имущественные права Дольщика, возникшие в соответствии с настоящим договором, будут с момента его заключения находиться в залоге у Банка в обеспечение исполнения обязательств Дольщика перед Банком по кредитному договору, заключенным с Банком. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк;

ж/ в случае расторжения/прекращения действия настоящего Договора по любым основаниям, за исключением надлежащего исполнения, Дольщик поручает Застройщику в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня такого расторжения/прекращения действия настоящего Договора перечислить денежные средства, предоставленные Дольщику по кредитному договору в соответствии с п. 2.1. настоящего договора, в порядке ст. 313 ГК РФ на счет Банка в погашение кредитных обязательств Дольщика по следующим реквизитам: публичное акционерное общество «Сбербанк России», место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 214025, г. Смоленск, ул. Нормандии – Неман, д. 23, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 323402001, к/с 30101810000000000632 в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Смоленской области БИК 041501601, с обязательным уведомлением Банка о расторжении настоящего договора в срок не менее 5 (пяти) рабочих дней до перечисления вышеуказанных денежных средств;

з/ незамедлительно уведомить Банк по факсу или по электронной почте о намерении Дольщика досрочно расторгнуть договор долевого участия в строительстве жилья, а также письменно проинформировать Банк о факте расторжения с Дольщиком договора долевого участия в строительстве жилья не позднее рабочего дня, следующего за днем расторжения договора долевого участия в строительстве жилья.

2.6. Застройщик вправе:

а/ отказаться от использования материалов Дольщика, если они не соответствуют требованиям ГОСТ;

б/ в случае неисполнения Дольщиком в полном объеме обязательств по оплате объекта долевого участия в установленном настоящим договором срок направить в регистрирующий орган заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о наложении ограничения прав;

в/ отказать Дольщику в согласовании перепланировки объекта на стадии строительства объекта и/или использовании при производстве работ строительных и/или отделочных материалов Дольщика.

2.7. В случае, если строительство (создание) жилого дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора, не может быть завершено Застройщиком в предусмотренный настоящим договором срок в связи с изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, Застройщик и Дольщик обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение, определяющее срок передачи квартиры. При этом Застройщик при переносе срока передачи квартиры должен исходить из объективных обстоятельств, оказывающих влияние на срок строительства.

Под обстоятельствами, влияющими на невозможность завершения строительства многоквартирного жилого дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора, в связи с которыми стороны обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение, предусмотренное настоящим пунктом, Застройщик и Дольщик подразумевают в том числе, но не исключительно:

а/ нарушение Дольщиком сроков внесения платежей по договору долевого участия;

б/ изменение и/или введение новых норм законодательства Российской Федерации, а также новых технических требований, предъявляемых к строящимся многоквартирным жилым домам;

в/ предъявление требований третьих лиц, препятствующих производству работ, оказывающих влияние на сроки строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора;

г/ приостановление государственным или муниципальным органом власти выполнения Застройщиком работ по строительству жилого дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора;

д/ обнаружение на участке строительства: неучтенных коммуникаций, не отраженных на топографической карте города Смоленска, коммуникаций, уложенных ранее не в соответствии с имеющимися планами, выданными органами местного самоуправления или уполномоченными на то организациями, объектов исторического и культурного наследия;

е/ выявление на участке строительства непредвиденных грунтов, плывунов, водяных линз, высокопучинистых грунтов, не обнаруженных при производстве геологических изысканий, в результате чего может возникнуть необходимость изменения конструкции фундаментов или замещения земляных масс;

ж/ иные обстоятельства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

III. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

3.1. Застройщик удостоверяет, что обладает правом распоряжаться правами на указанное в настоящем договоре имущество, что права на указанную в п. 1.1 настоящего договора квартиру никому не проданы, не заложены, под арестом не состоят, судебных споров о них не имеется, свободны от прав третьих лиц.

3.2. В случае выполнения самим Дольщиком или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, газоснабжения, канализации, электроснабжения, систем вентиляции и т.д., после ввода дома в эксплуатацию и приемки объекта Дольщиком по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП, препятствующие нормальной эксплуатации объекта.

Нанесенный такими действиями владельцам соседних квартир и помещений материальный ущерб оплачивает виновная сторона (Дольщик).

3.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (его секции), в котором расположен объект долевого строительства.

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

3.4. Обязательства Застройщика по настоящему договору обеспечиваются следующими способами:

а/ залогом земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030847:22 категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск, проспект Строителей, на котором ведется

строительство жилого дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора, строящегося на этом земельном участке многоквартирного жилого дома, квартиры (иной объект), указанных в п. 1.1 настоящего договора;

б/ обязательными отчислениями (взносами) Застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства, в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

3.5. Стоимость услуг Застройщика, указанная в п. 1.1. настоящего договора, удерживается Застройщиком пропорционально из каждого поступившего платежа от Дольщика.

3.6. В случае передачи Дольщику объекта долевого участия до полной оплаты стоимости квартиры возникает залог в силу закона.

3.7. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца или просрочка внесения единовременного платежа более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

3.8. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты Дольщик оплачивает Застройщику пеню в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.9. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Дольщику квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику пени при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

3.10. Изменение фасада многоквартирного жилого дома, в котором находится объект (в том числе, но не исключительно, остекление балконов, лоджий, устройство защитных экранов, цветовые решения и конструкции), возможно исключительно в соответствии с проектом строительства и при получении предварительного письменного согласия Застройщика и предусмотренных законодательством РФ компетентных органов.

Несоблюдение положений настоящего пункта, а также несоблюдение Дольщиком обязательств, предусмотренных подпунктом о/ п. 2.1 настоящего договора, является основанием для признания соответствующих изменений самовольными и влечет прекращение гарантийных обязательств Застройщика в соответствующей части; кроме того, Застройщик вправе потребовать от Дольщика приведения измененных без получения письменного согласия Застройщика элементов и частей в первоначальное состояние, соответствующее проектной документации.

3.11. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств (не зависящих от сторон), повлекших изменения условий выполнения настоящего договора, последний может быть пересмотрен по взаимному согласию сторон.

3.12. В своих взаимоотношениях стороны стремятся избегать противоречий и конфликтов, а в случае их возникновения - разрешать их на основании взаимного согласия. Если согласие не достигнуто, противоречия разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

3.13. Условия договора разъяснены в полном объеме, Дольщик с проектом ознакомлен, с договором и полученной информацией согласен.

3.14. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, один из которых - для Дольщика, два - для Застройщика, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

IV. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Торговый Дом «ГРАЖДАНСТРОЙ»

214019, г. Смоленск, Трамвайный проезд, д. 14

ИНН 6731053270, КПП 673101001, р/с 40702810759000004273 в Смоленском отделении № 8609 ПАО Сбербанк

к/с 30101810000000000632, БИК 046614632

Директор _____ Д.В. Медведев

Дольщик:

(фамилия, Имя, Отчество полностью собственноручно)

(подпись)