

Договор № 1
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Москва

«__» _____ 201_ года.

ООО «Техпром» (зарегистрировано 10.06.2014г. в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 11 по Ростовской области, свидетельство о государственной регистрации лица серия 61 № 007683135, ИНН 6141046087 КПП 614101001 ОГРН 1146181001768, юридический адрес: Российская Федерация, г. Москва, ул. Пальме Улофа, дом 1, помещение XII, ком. 3) в лице генерального директора Бойко Олега Ивановича, действующего на основании Устава, и именуемое в дальнейшем **Застройщик** с одной стороны, и **ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ (Паспортные данные дольщика)**, именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Определения и правовые основы деятельности сторон

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

Застройщик – ООО «Техпром» в лице генерального директора Бойко Олега Ивановича, имеющее на праве аренды земельный участок общей площадью 8768 кв.м. с кадастровым номером 61:46:0011602:295, с разрешенным использованием для строительства многоэтажных жилых домов, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Луначарского, 177-а, Ушинского, 3-а и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для создания на этом участке многоэтажного многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у участников долевого строительства возникают права собственности на жилые помещения.

Застройщик действует на основании Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Договора аренды № 4217 от 22.11.2007г., Соглашения от 19.06.2009г. о внесении изменений в договор аренды земельного участка № 4217 от 22.11.2007г., Соглашения от 09.10.2012г. о внесении изменений в договор аренды № 4217 от 22.11.2007г. земельного участка, Соглашения от 15.11.2013г. о внесении изменений в договор аренды № 4217 от 22.11.2007г. земельного участка, Договора № 001/011 уступки права аренды земельного участка права от 26.11.2013г., Соглашения от 17.03.2015г. о внесении изменений в договор № 4217 от 22.11.2007г. аренды земельного участка, Договора № 15 уступки права аренды земельного участка от 31.03.2016г., Разрешения на строительство № 61-302-394/2016 от 01.09.2016г.

Разрешение на строительство и проектная декларация, в соответствии со ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ размещены на официальном сайте Застройщика <http://zhkbataysk.ru/>

Дольщик - участник долевого строительства, передающий по настоящему Договору в качестве целевого финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в т.ч. по созданию многоквартирного жилого дома, после исполнения которых у Дольщика возникает право собственности на квартиру.

Объект –многоквартирный жилой дом, создаваемый по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Луначарского, 177-а, Ушинского, 3-а

Квартира – жилое помещение, указанное в п.2.2.настоящего Договора, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию малоэтажного многоквартирного дома и входящее в состав многоквартирного жилого дома, создаваемого

также с привлечением денежных средств Дольщика.

1.2 В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге представленный для строительства многоквартирного жилого дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный жилой дом.

1.3 В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по Договору, Застройщик в порядке и на условиях, которые установлены Законом № 214-ФЗ (ст. 15.2), до государственной регистрации договора, за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить в срок, предусмотренный п. 2.3. настоящего Договора, многоквартирный жилой дом, именуемый далее «Объект», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Луначарского, 177-а, Ушинского, 3-а и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Дольщику находящуюся в Объекте квартиру с характеристиками, указанными в п.2.2. настоящего Договора (именуемую далее «Квартира»); а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру.

2.2. Квартира, подлежащая передаче Дольщику по настоящему Договору после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, имеет следующие характеристики согласно плана, создаваемого многоквартирного жилого дома:

Строительный номер квартиры	
Этаж	
Секция	
Количество комнат	
Общая площадь (с учетом площади балкона с коэф. 0,3, лоджии 0,5)	

Графическое отображение квартиры смотреть в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Срок окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию 01 сентября 2021 год.

2.4. Срок передачи Квартиры Дольщику - не позднее 1 квартала 2022г.

2.5. Застройщик вправе передать Дольщику Квартиру ранее срока, указанного в п.2.4. настоящего Договора, в таком случае Дольщик обязан принять Квартиру в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.6. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, он поступает в собственность данного Участника долевого строительства. Одновременно с приобретением права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с действующим законодательством у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

3. Цена договора

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком на возмещение затрат на строительство Объекта и на оплату услуг Застройщика) составляет

_____ (_____) рублей за один квадратный метр Квартиры на момент заключения Договора, итого – _____ (_____) рублей

3.2. (УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ)

3.3. Обязанность Дольщика по уплате денежных сумм по Договору, считается выполненной со дня поступления денежных средств в кассу или на расчетный счет Застройщика в банке.

3.4. Цена Договора может быть изменена при уточнении фактической площади Квартиры по результатам инвентаризации БТИ.

4. Обязанности сторон

Застройщик обязуется:

4.1. Выполнить в Квартире следующие виды работ, стоимость которых включена в цену настоящего Договора:

Отделка	- Стены- без штукатурки; - Полы в сан.узлах и ванной комнате - стяжка с гидроизоляцией; - Полы в остальных помещениях- ж/б плита.
Окна	Из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом.
Входные двери	Металлические, межкомнатные двери не устанавливаются.
Канализация, водопровод	Стояки и лежаки без поквартирной разводки с монтажом узлов учета. Санприборы не устанавливаются.
Электроразводка	Приборы учета потребления электроэнергии в поэтажных щитах. Ввод в квартиру.
Телефонизация, интернет	Абонентская сеть заводится в поэтажный слаботочный щит
Телевидение	Абонентская сеть заводится в поэтажный слаботочный щит.
Домофонная связь	Аудиотрубка
Вентиляция	Естественная (вентканалы) внутри кирпичных стен.
Отопление	Крышная котельная

4.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, но не менее чем за месяц до наступления срока, установленного п. 2.4. настоящего Договора, направить Дольщику заказным письмом с уведомлением о вручении или лично под расписку сообщение о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика.

4.3. При условии полной уплаты Дольщиком цены Договора в соответствии с разделом 3 настоящего договора передать Дольщику Квартиру не позднее срока, установленного п.2.4. настоящего Договора, путем подписания акта приема-передачи квартиры.

4.4. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта и нотариально удостоверенную копию этого разрешения не позднее чем через десять рабочих

дней после его получения.

4.5. В случае и в порядке, предусмотренном в п. 3.4. Договора, вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Дольщик обязуется:

4.6. Произвести уплату Цены Договора в размере и в порядке, предусмотренном в разделе 3 Договора.

4.7. Осуществить доплату в случае и в порядке, предусмотренном в п. 3.4. Договора до подписания Акта приема-передачи.

4.8. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией Договора (производить все официальные платежи – сборы, государственные пошлины).

4.9. В трехдневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных (изменении адреса, наименования, фамилии, семейного положения, места жительства, утере, замене и порче паспорта и т.п.), адреса и телефонов, произошедших в период действия Договора.

4.10. Нести все расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (производить все официальные платежи – сборы, государственные пошлины).

4.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5. Ответственность сторон

5.1. Каждая из Сторон Договора должна выполнять свои обязательства надлежащим образом в соответствии с условиями Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

5.2. Риски неблагоприятных последствий, связанные с невыполнением Участником долевого строительства п.4.9 Договора, возлагаются в полном объеме на самого Участника долевого строительства; все действия, совершенные Застройщиком в отношении Участника долевого строительства сообразно ранее предоставленным сведениям о нем будут считаться надлежащим образом совершенными до получения уведомления Участника долевого строительства об изменении таких сведений.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации и условиями Договора.

5.4. Все споры и разногласия по Договору подлежат разрешению с обязательным соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию составляет 30 календарных дней. В случае не урегулирования споров и разногласий в досудебном порядке, заинтересованная сторона вправе обратиться с заявлением в суд.

6. Действие Договора и его изменение и прекращение

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области считается заключенным с момента регистрации Договора.

6.2. Все изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме и являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

6.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Дольщиком срока внесения платежа в счет уплаты цены Договора более чем на два месяца.

6.4. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, в случае нарушения Застройщиком условий Договора:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий более чем на два месяца, установленный п. 2.4. настоящего Договора;
- неисполнения Застройщиком обязанностей по устранению существенных недостатков Квартиры;
- существенного нарушения требований к качеству Квартиры.

6.5. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, предусмотренный п. 2.4 настоящего Договора Застройщик не позднее чем за месяц до истечения указанного срока направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение о внесении изменения в Договор.

7. Прочие условия

7.1. Застройщик гарантирует, что подлежащая передаче Дольщику Квартира на момент заключения настоящего Договора не отчуждена третьим лицам, не заложена, не является предметом спора, не состоит под запретом или арестом, не имеет иных ограничений и обременений, а также Застройщик гарантирует, что ранее в отношении Квартиры не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

7.2. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры по Акту приема-передачи или при немотивированном отказе от принятия Квартиры Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры, вправе составить односторонний Акт о передаче Квартиры.

7.3. Дольщик несет бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Квартиры и общего имущества в Объекте, а также обязанность по оплате эксплуатационных расходов с момента принятия Квартиры по Акту приема-передачи или составления Застройщиком акта в соответствии с п. 7.2. настоящего Договора, независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на Квартиру.

7.4. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном ГК РФ.

7.5. Гарантийный срок для Квартиры составляет пять лет со дня ввода Объекта в эксплуатацию, и три года на инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и подтверждено соответствующими экспертными заключениями, и лабораторными исследованиями, в противном случае такие требования Дольщика считаются необоснованными.

7.6. В случае, когда фактические расходы Застройщика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены настоящего Договора, экономия средств остается в распоряжении Застройщика в виде прибыли.

7.7. Споры по настоящему Договору подлежат разрешению сторонами путем переговоров, а при отсутствии согласия - в установленном законом порядке.

7.8. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов и адресов, в противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом.

7.9. Договор составлен в _____ экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Дольщика, а один для Застройщика, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области

8. Реквизиты, адреса и подписи сторон

Застройщик:

ООО «Техпром» (ИНН 6141046087 КПП 614101001 ОГРН 1146181001768) р/с 40702810400000019685 от 14.07.2015г. к/с 30101810100000000762 в ОАО КБ «Центр-инвест» БИК 046015762 в лице генерального директора Бойко Олега Ивановича

_____ /О.И. Бойко/

МП

Участник долевого строительства:

ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ (Паспортные данные дольщика)

_____ /ФИО/

**Приложение №1 к
Договору участия в долевом строительстве
№ 1 от «__» _____ 201_ г.**