

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

Удмуртская Республика, город Ижевск

«» октября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Парус», в лице генерального директора Федотовой Марины Васильевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и **ФИО**, _____ ода рождения, паспорт _____ выдан _____ года _____ гор. Ижевска, зарегистрированная по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. _____, именуемая в дальнейшем **«Участник»**, совместно именуемые в тексте настоящего Договора **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее - Договор) Застройщик в предусмотренный Договором срок своими силами и /или с привлечением других лиц обязуется построить **17-ти этажный многоквартирный двухподъездный жилой дом со встроенно - пристроенными нежилыми помещениями, расположенный примерно в 20 м. на юго-восток от жилого дома № 19 по ул. Грибоедова в Индустриальном районе г. Ижевска, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке расположенный в Удмуртской Республике г. Ижевска, площадью 6 518 кв.м, кадастровый номер 18:26:020304:274, (далее – Многоквартирный дом) и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Участнику в собственность входящий в состав Многоквартирного дома соответствующий Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.3. Договора, а также долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, в том числе указанное в пункте 7 проектной декларации, в соответствии с проектной документацией, а Участник обязуется в порядке и на условиях предусмотренных Договором уплатить обусловленную Договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома принять соответствующий объект долевого строительства.**

1.2. При подписании Договора Участник надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися строительства Многоквартирного дома, в том числе проектной документацией, проектом планировки Объекта долевого строительства (Приложение 1), разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок и проектной документацией на строительство Многоквартирного дома. Участнику понятно содержание указанных документов.

1.3. Объектом долевого строительства по Договору является структурно обособленное помещение в Многоквартирном доме, имеющее следующие характеристики:

№ квартиры (строит.)	Кол-во комнат	Приведенная площадь по проекту кв.м. (с учетом 0,5 площади лоджии)	Жилая проектная площадь кв.м.	Наличие лоджии/балкона	Этаж/секция	Тип планировки
1	2	3	4	5	6	7

Объект по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику.

Общая и жилая проектные площади и номер квартир являются проектными. План квартир является приложением к Договору.

Общая проектная площадь квартир по проекту определяется по размерам, измеряемым по внутренним поверхностям наружных стен, стен лестничных площадок и межквартирных перегородок на уровне пола (без учета плинтусов), с учетом площади лоджии.

1.4. **Застройщик** – юридическое лицо **ООО «Парус»**, осуществляющее своими и привлеченными силами проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу.

1.5. **Участник** – **ФИО**, осуществляющая (ий) долевое финансирование строительства Квартир на условиях, предусмотренных Договором.

1.6. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.7. Срок окончания строительства Многоквартирного дома – 2 квартал 2018 г.

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».

3. Гарантии.

3.1. При заключении Договора Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство или иные документы от соответствующих и уполномоченных на их представление государственных органов Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.2. Застройщик гарантирует:

- обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его ввода в установленном законодательством порядке в эксплуатацию;

- сдать дом в эксплуатацию в 2 квартал 2018 года;

- передать в собственность Дольщику Квартиры на условиях настоящего Договора.

4. Цена договора и порядок расчетов между Сторонами.

4.1. Цена договора составляет _____ руб.

№ кв.	Стоимость Объекта (в руб.)

уплачиваемых Участником Застройщику следующим образом:

Цена договора включает в себя сумму денежных средств на:

- возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства;

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) объекта долевого строительства;

- стоимость услуг Застройщика при строительстве Дома в размере 20%;

- стоимость услуг технического надзора;

- сумму экономии средств (в случае ее образования) при строительстве Дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику не возвращается;

- все налоги, сборы и иные платежи, взимаемые в связи с исполнением Договора, которые оплачивает Застройщик, в порядке, предусмотренном действующим Российским Законодательством;

- затраты на вынос сетей, расположенных на строительной площадке или в непосредственной близости от нее;

- затраты на монтаж наружных коммуникаций;

- оплату проектно-изыскательских работ;

- оплату строительно-монтажных работ;

- оплату объектов, возведение которых предусмотрено проектной документацией и, при возникновении необходимости, подлежащих безвозмездной передаче эксплуатирующим организациям в соответствии с действующим законодательством или на баланс создаваемого товарищества собственников жилья (ТСЖ);

- погашение полученных для строительства Дома займов, кредитов;

- затраты по выполнению особых условий, прописанных в ТУ;

- иные расходы, необходимые для создания Дома.

При этом Застройщик самостоятельно определяет порядок расходования денежных средств, полученных от Участника.

Цена договора установлена за весь Объект в целом, является окончательной и изменению не подлежит.

4.2. Размер денежных средств подлежит уплате Участником (далее – цена Договора) в размере _____

4.3. Расчет по уплате Участником цены договора производится с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике путем перечисления денежных средств на расчетный счет ООО «Парус» по следующим реквизитам:

р/с 40702810602000023186
в АКБ «Ижкомбанк» (ПАО) г. Ижевск
К/с 30101810900000000871
БИК 049401871

либо иным, не запрещенным действующим законодательством РФ способом, согласованным сторонами.

4.4. При внесении денежных средств по настоящему договору Участник обязан указать следующее основание платежа: «оплата по договору на участие в долевом строительстве № ____ от _____ года». При указании Участником в платежных поручениях иного основания платежа последний самостоятельно несет ответственность за возможные финансовые потери.

4.5. Участник надлежащим образом уведомлен о недопустимости досрочного исполнения обязательства, предусмотренного пунктом 4.3 настоящего Договора, по оплате Цены Договора (внесению денежных средств) до даты государственной регистрации настоящего Договора, а также о праве Застройщика на возврат Участнику досрочного внесения денежных средств в одностороннем порядке без предварительного уведомления.

4.6. При досрочном исполнении Участником обязательства, предусмотренного пунктом 4.3. настоящего Договора, по оплате Цены Договора (внесению денежных средств) и наступлении в связи с этим неблагоприятных последствий для Застройщика, последний вправе требовать от Участника возмещения причиненных этим убытком Застройщику, в том числе уплаты Застройщиком штрафа, установленного ч. 1 ст. 14.28 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Обеспечить строительно-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п.1.7. настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению - на строительство

Дома.

5.1.3. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику Квартиру в следующей степени готовности: без чистовой отделки; без межкомнатных дверей; с выполнением мокрых процессов (черновая отделка); водопровод холодной и горячей воды, канализация без разводки до сантехнических приборов; сантехнические приборы не устанавливаются; электрическая разводка без установки электрофурнитуры; радиаторы стальные без установки терморегуляторов; входные двери; с установкой оконных блоков.

В соответствии с проектом в Доме дополнительно будут выполнены следующие инженерные коммуникации: грузовой и пассажирский лифты, мусоропровод, диспетчеризация лифтов.

5.1.4. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, Застройщик обязан передать Дольщику Квартиры не позднее предусмотренного договором срока по Акту приема-передачи. По завершении строительства органы технической инвентаризации определяют общую и жилую площадь Квартиры, согласно действующему законодательству РФ. Общая площадь Квартиры, определяемая по результатам обмеров органом технической инвентаризации по отношению к общей проектной площади не является недостатком и/или ухудшением качества Объекта, и не является основанием для изменения Цены договора.

Акт приема-передачи квартир подписывается Застройщиком и Участником или их представителями, действующими на основании доверенностей.

Застройщик обязан передать Участнику Квартиры в срок не позднее 30 сентября 2018 года.

5.1.5. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, лифтов, лифтовых холлов, подвальных помещений, а также инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

5.1.6. Не позднее 10 рабочих дней с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, Застройщик передает полученное разрешение в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав по недвижимости, для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиры.

5.1.7. Обеспечить сохранность каждой Квартиры до передачи ее по акту Участнику.

5.1.8. После сдачи Дома в эксплуатацию до момента заключения Участником договора на обслуживание Квартир с Товариществом Собственников Жилья (ТСЖ) или иной управляющей организацией заключить договор с эксплуатирующей службой.

5.1.9. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в п. 3.2 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Дольщика сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока.

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

5.1.11. Произвести государственную регистрацию настоящего договора в соответствии с действующим законодательством в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязан в течение 10 дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартир приступить к их принятию.

5.2.2. После подписания акта приема-передачи квартир в пользование Участнику последний самостоятельно несет расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией квартир и долей в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

Участник обязуется выплачивать Застройщику денежные средства (Платеж) для осуществления Застройщиком надлежащих расчетов с эксплуатирующими и энергоснабжающими организациями по Квартирам и доле в праве общей собственности на общее имущество Дома.

Размер причитающегося с Участника Платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется расчетным путем исходя из фактических затрат на потребленные коммунальные услуги и размера платы за содержание общего имущества в Доме.

Вышеуказанный Платеж начисляется Застройщиком и подлежит уплате Участником с даты подписания акта приема-передачи Квартир до даты заключения Участником договора на обслуживание Квартир с управляющей организацией по результатам выбора одного из способа управления многоквартирным домом.

5.2.3. Произвести государственную регистрацию настоящего договора в соответствии с действующим законодательством в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

5.2.4. В случае передачи Квартир в пользование до регистрации права собственности на них Участник обязуется:

- не производить изменение планировки Квартиры, в т.ч. снос и установку перегородок, переустройство коммуникаций, установку решеток и металлических дверей, остекление и т.д. без письменного согласования с Застройщиком и Банком,

- не проводить электромонтажные работы без письменного согласования с Застройщиком, с Банком и инспекцией энергетического надзора и пр.

При передаче Квартиры в пользование Участнику до регистрации права собственности на него Участник в случае аварий внутренних сетей по его вине обязан принимать все необходимые меры по ликвидации аварий и устранению их последствий и возмещению ущерба за свой счет.

5.2.5. Участник вправе получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

5.2.6. Уступать права требования квартиры, являющимся предметом настоящего договора третьим лицам, с письменного согласия Застройщика и Банка.

5.2.7. на образование земельных участков путем раздела, объединения либо перераспределения земельного участка, предоставленного для строительства выше указанного объекта капитального строительства, на будущие сделки с земельным участком, обременению их частей, прав аренды на него, а также по распоряжению земельным участком, предоставленным для строительства дома.

6. Качество Квартир. Гарантия качества.

6.1 Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок на Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 лет с момента передачи Квартиры от Застройщика Участнику по акту приема-передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, составляет 3 года.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартир, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартир или их частей, нарушения требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

6.4. Площадь Квартиры на стадии проектирования и по завершении строительства определяются в соответствии с различными методиками (инструкциями, правилами) согласно действующему законодательству.

В связи с применением различных методик подсчета площадей на стадии проектирования и после завершения строительства изменение проектной площади квартир по отношению к площади квартир, определенной по окончании строительства, не более чем на 2%, не влияет на Цену Договора, а также не является существенным нарушением требований к качеству Объекта.

7. Срок действия Договора.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, сдачи Дома в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности Участником на Квартиру согласно условиям настоящего Договора.

Прекращение настоящего договора согласно настоящему пункту не влечет за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п.п.6.2. настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

8. Ответственность Сторон.

8.1 Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору страхования со страховой организацией: ООО «Региональная страховая компания» (далее – страховщик).

Сведения о страховщике, а также условия страхования, которые определяются правилами страхования, принятыми или утвержденными страховщиком, размещаются на сайте: <http://idealdom18.ru>

Участник ознакомлен с условиями страхования.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, происшедшие не по вине Застройщика и привлеченных к строительству лиц, забастовки, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

10. Заключительные положения.

10.1. Подпись Участника долевого строительства в настоящем Договоре / либо лица, действующего от его имени, подтверждает согласие Участника долевого строительства на обработку ООО «Парус», персональных данных лица, подписавшего настоящий Договор, а именно: ФИО, дата и место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес; номера рабочего и мобильного телефонов, адреса электронной почты, паспортные данные, а также иные персональные данные, полученные ООО «Парус» в целях сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновление, изменение), извлечения, использования, передачи, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных действует до передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, а в части персональных данных, содержащихся в документах и на иных носителях информации, срок хранения которых по действующему законодательству будет превышать указанный срок, согласие на обработку персональных данных действует в течение сроков хранения документов и иных носителей информации, установленных действующим законодательством. Настоящее согласие может быть отозвано.

В том случае застройщик прекращает обработку персональных данных, а персональные данные подлежат уничтожению или обезличиванию, если отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством РФ или документами Застройщика, регламентирующими вопросы обработки персональных данных.

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

10.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

10.5. Стороны будут разрешать возникшие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются обмен письменными сообщениями.

10.6. Все споры и разногласия между Сторонами независимо от оснований их возникновения, в том числе связанные с настоящим договором, его изменением, расторжением, или признанием недействительным (полностью или частично), передаются на рассмотрение в суд для разрешения споров, на условиях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10.7. 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.

10.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Участнику.

10.9. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

10.10. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик	Участник
ООО «Парус» 426065, город Ижевск, ул. М. Петрова, 37 ИНН/КПП 1840020639/184001001 ОГРН 1131840006913 р/с 40702810602000023186 в АКБ «Ижкомбанк» (ПАО) г. Ижевск К/с 30101810900000000871 БИК 049401871 Генеральный директор _____/М.В. Федотова /	

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве № _____
от _____ года.

Ситуационный план квартиры № _____
1 комнатная квартира, _____ кв.м.

Застройщик	Участник
<p>ООО «Парус» 426065, город Ижевск, ул. М. Петрова, 37 ИНН/КПП 1840020639/184001001 ОГРН 1131840006913 р/с 40702810602000023186 в АКБ «Ижкомбанк» (ПАО) г. Ижевск К/с 30101810900000000871 БИК 049401871</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____/М.В. Федотова/</p>	