

Договор № _____
долевого участия в строительстве жилья

г. Юрга

«__» _____ 20__ года

Общество с Ограниченной Ответственностью Инвестиционно-строительная компания «СтройИндустрия», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Степуры Павла Васильевича, действующего на основании Устава, и _____ (_____ г.р., паспорт: серии _____ № _____, выдан _____ г. _____, регистрация по месту жительства: _____), именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Застройщик** - ООО ИСК «СтройИндустрия», имеет на праве аренды на основании Договора аренды №2212 от 10.11.2014г. земельный участок кадастровый номер 42:36:0102001:1203, привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке 5-ти этажного жилого дома (Кемеровская область, Строительный номер 4/4, ГСК-2) на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Срок сдачи жилого дома в эксплуатацию: 2 квартал 2019 года.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.2.1. **Строительный адрес** 5-ти этажного жилого дома: №4/4, ГСК-2, г. Юрга, Кемеровской области, 4-й микрорайон.

1.2.2. Указанная Квартира имеет номер __, будет состоять из __ (_____) комнаты и других помещений, расположена на __ (_____) этаже, во _____ подъезде 5-ти этажного жилого дома. Проектная общая площадь квартиры _____ кв.м. Проектная площадь балкона _____ кв.м.

1.3. **Участник долевого строительства** - гражданин Российской Федерации, вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.4. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация, о проекте строительства в объеме установленном законом. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.4.1. *Проектная декларация размещена Застройщиком в средствах массовой информации (на сайте RSI42.RU, и Dolminstroy.rf).*

1.5. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить 5-ти этажный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома для оформления в собственность.

Денежные средства, внесённые участником долевого строительства используются по целевому назначению – на строительство 5-ти этажного жилого дома (Строительный номер №4/4, ГСК-2), и производство необходимых работ (инженерные сети, сооружения и т.д.).

2.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: два месяца с момента ввода в эксплуатацию Объекта. Ввод в эксплуатацию Объекта - 30 июня 2019 года.

2.4. Технические характеристики квартиры:

Конструктив	Комнаты, прихожие	Кухня	Санузлы
Стены	Улучшенная штукатурка	Улучшенная штукатурка	Улучшенная штукатурка
Потолок	Выравнивание ротгипсом	Выравнивание ротгипсом	Выравнивание ротгипсом
Полы	Цементная стяжка	Цементная стяжка	Гидроизоляция оклеечная, цементная стяжка
Окна, балконные двери	Трёхкамерные блоки из ПВХ профилей с 2-х камерными стеклопакетами с облицовкой откосов, установкой подоконной доски и отливов	Трёхкамерные блоки из ПВХ профилей с 2-х камерными стеклопакетами с облицовкой откосов, установкой подоконной доски и отливов	
Двери	Входная дверь металлическая;		
Электроосвещение и Эл. оборудование	Одноместные и 2-местные розетки, одноклавишные и 2-клавишные выключатели, квартирный щиток, звонок	Одноместные и 2-местные розетки, одноклавишные и 2-клавишные выключатели	
Сантехническое оборудование			
Вентиляция			

- инженерные сети и сооружения;
- благоустройство прилегающей территории;
- затраты по исполнению технических условий служб города.

2.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет, на техническое оборудование - в пределах гарантийных сроков, установленных изготовителем.

2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Общая сумма долевого участия в строительстве дома составляет _____ (_____) **коп.**, исходя из цены 1 кв.м. _____ (_____) рублей.

- Сумма в размере _____ (_____) **рублей** оплачивается Участником долевого строительства до момента подписания договора;

- Оставшаяся сумма в размере _____ (_____) **рублей** оплачивается участником долевого строительства равными частями (по _____ рублей в месяц) с рассрочкой платежа на срок _____ месяцев, начиная с _____ г.

3.2. В случае изменения общей площади квартиры в большую или меньшую сторону по данным Технического паспорта по сравнению с проектной общей площадью, размер стоимости долевого участия в строительстве не подлежит изменению.

3.3. Факт внесения денежных средств Участником долевого строительства подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении или приходными ордерами (иными документами) выданными Застройщиком Участнику долевого строительства.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

- 4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по настоящему Договору.
- 4.1.2. Зарегистрировать настоящий договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно по целевому назначению – для строительства 5-ти этажного жилого дома в г.Юрге, Кемеровской области, **(Строительный номер 4/4, ГСК-2)** и производство необходимых работ (инженерные сети, сооружения и т.д.) в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим договором;

4.1.5. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора либо при отсутствии или неполноте условий настоящего Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки, - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, а также подтверждение Застройщика об исполнении Заказчиком обязательств о полной оплате настоящего Договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно вносить платежи по настоящему договору.

4.2.2. Оказать содействие Застройщику в строительстве (создании) Объекта долевого строительства.

4.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.7. После подписания Сторонами передаточного акта самостоятельно получить технический паспорт квартиры и заключить договор на обслуживание многоквартирного дома.

4.2.8. Подписывая настоящий договор, принять тот факт, что после сдачи дома в эксплуатацию и оформления квартиры в собственность, способ управления многоквартирным домом, указанного в настоящем договоре выбирается управление управляющей организацией или ТСЖ, предлагаемой Застройщиком и должно подтверждаться решением собственника помещения.

4.2.9. С момента подписания Акта приема-передачи оплачивать расходы по коммунальному и техническому обслуживанию всего дома пропорционально занимаемой площади.

4.2.10. Совместно с Застройщиком обратиться с заявлением в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации настоящего договора в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его подписания.

4.2.11. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения принять от Застройщика Жилое помещение по акту сдачи-приемки (либо иному документу о передаче).

4.2.12. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания акта сдачи-приемки (либо иного документа о передаче) Жилого помещения обратиться в органы, осуществляющие учет объектов недвижимости для получения технической документации (технического паспорта и кадастрового паспорта) на Жилое помещение.

4.2.13. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения технической документации (технического паспорта и кадастрового паспорта) на Жилое помещение, произвести оценку Жилого помещения в оценочной компании (предварительно сообщив наименование оценочной компании Займодавцу) и предоставить Займодавцу по одному экземпляру отчета об оценке и выписки из отчета об оценке.

4.2.14. В течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения технической документации (технического паспорта и кадастрового паспорта) обратиться с заявлением в орган, осуществляющий

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации права собственности с залогом в силу закона в пользу Займодавца на Жилое помещение.

4.2.15. не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента регистрации права собственности на Жилое помещение предоставить:

- Займодавцу оригиналы и копии зарегистрированных правоустанавливающих документов (в том числе оригинал и копию документа, подтверждающего регистрацию права собственности). После сверки оригинала с копией, копия остается у Займодавца, а оригинал возвращается Участнику долевого строительства.

4.2.16. в течение 3 (трех) рабочих дней уведомить Застройщика заказным письмом с уведомлением о вручении об изменении своего адреса (как фактического, так и адреса регистрации), места работы, номера(ов) мобильного, домашнего, рабочего телефонов, фамилии, имени, отчества и возникновении обстоятельств, способных повлиять на выполнение Участником долевого строительства обязательств по настоящему договору.

4.2.17. Нести бремя содержания Жилого помещения (в частности: оплачивать коммунальные платежи и иные обязательные платежи) с момента фактического его получения от Застройщика.

4.2.18. Не проводить в Жилом помещении и в самом Доме без письменного согласия Застройщика и Займодавца работы, которые затрагивают фасад, кровлю и вентиляционные каналы Дома, и его элементы, в том числе: установка снаружи любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада, кровли и вентиляционных каналов Дома.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения (в том числе в случае не внесения Участником долевого строительства долевых взносов) от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

Вырученные после реализации Объекта долевого строительства денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Производить любое изменение планировки квартиры (перемещение стен, конструкций, изменение либо смена установленных в квартире систем) только при согласовании с проектным институтом и с письменного согласия Застройщика и Займодавца в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором штрафные санкции и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться 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 во внесудебном порядке с возвратом денежных средств в двухмесячный срок Участнику долевого строительства, внесенных им Застройщику на момент расторжения договора, за исключением денежных средств в размере 3% от цены договора, которые Застройщик вправе удерживать из внесенных Участником долевого строительства денежных средств, в качестве неустойки на покрытие убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств.

6.3. В случае, если в соответствии с договором уплата 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 во внесудебном порядке с возвратом денежных средств в двухмесячный срок Участнику долевого строительства, внесенных им Застройщику на момент расторжения договора, за исключением денежных средств в размере 3% от цены договора, которые Застройщик вправе удержать из внесенных Участником долевого строительства денежных средств, в качестве неустойки на покрытие убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств.

6.4. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа долевого строительства, 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, а также возмещает убытки, причиненные не надлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

6.5. В случае досрочного расторжения настоящего договора Участником долевого строительства по неуважительным основаниям, Участнику долевого строительства в течении 2-х месяцев с момента расторжения договора возвращаются внесенные денежные средства с удержанием 3% от цены договора в качестве неустойки на покрытие убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств.

6.6. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае необоснованной просрочки принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства более чем на два месяца от указанной в уведомлении даты, с возвратом денежных средств в двухмесячный срок Участнику долевого строительства, внесенных им Застройщику на момент расторжения договора, за исключением денежных средств в размере 3% от цены договора, которые Застройщик вправе удержать из внесенных Участником долевого строительства денежных средств, в качестве неустойки на покрытие убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств.

6.7. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

2) прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства, исключая форс-мажорные обстоятельства;

3) существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

4) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшениям качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

5) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

6.8. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счёт цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в порядке предусмотренном п.2 ст.9 ФЗ 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...».

6.9. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ЗАЩИТА ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Застройщик до регистрации каждого договора долевого участия в строительстве жилья, в соответствии со ст. 23.2 Федерального закона от 30.12.2014г. №214-ФЗ осуществляет обязательное отчисление в компенсационный «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»;

7.2. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

7.3. Лицо, в том числе бенефициарный владелец, имеющее фактическую возможность определять действия застройщика, в том числе возможность давать указания лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа, или члену коллегиальных органов управления застройщика, несет солидарную ответственность с застройщиком за убытки, причиненные по их вине гражданам - участникам долевого строительства.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

8.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

9. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

9.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и исполнения Участником долевого строительства обязательств по полной оплате.

9.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение двух месяцев, но не позднее предусмотренного Договором срока.

9.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены договора в полном размере и при наличии письменного согласия Займодавца на уступку прав требований по настоящему Договору согласно Гражданского кодекса РФ.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований (при наличии письменного согласия Займодавца) по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге, предоставленном для строительства (создания) объекта долевого строительства:

- земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок
- объект незавершенного строительства строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

11.2. При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

11.3. С момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего договора, не распространяется на объект долевого строительства.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

12.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав

наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.4. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются соглашениями сторон в письменной форме, и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

12.6. Настоящий договор составлен в трёх- экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из сторон и один для регистрирующего органа.

13. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: ООО Инвестиционно - строительная компания «СтройИндустрия» 652050, Кемеровская область, г.Юрга, ул. Новая, 8 ИНН 4230025783 КПП 423001001 ОГРН 1084230001899 р/сч. 40702810926000021735 в Кемеровском отделении №8615 ПАО Сбербанк к/сч. 30101810200000000612 БИК 043207612 Директор Степура П.В. _____	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: _____ Дата рождения: _____ Паспорт: серии _____ № _____, Дата выдачи: _____ Кем выдан: _____ Регистрация по месту жительства _____ _____ _____
---	---