

Договор № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Городской округ г. Бор Нижегородской области

«__» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «БОР-СИТИ», в лице директора **Грачева Сергея Федоровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____ (Ф.И.О.), «__» _____ г. рождения, зарегистрированный (ая) по адресу: _____, паспорт _____ (серия, №) выдан _____ (кем, когда), _____ (код подразделения), именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем,

1. Предмет договора

1.1 Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом-многоквартирный жилой дом с встроенными помещениями общественного назначения (далее – Объект недвижимости) 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 многоквартирного дома. Характеристики дома: основанием под фундамент является железобетонная плита с последующей установкой железобетонных блоков, стены кирпичные, сборные железобетонные перекрытия, фасад типа Сэнарджи, перегородки пазогребневые. Класс энергоэффективности дома - «В» (Высокий), сейсмостойкость — менее 6 баллов. Общая площадь дома 2 609,00 кв. м. Этажность дома — 6 этажей.

1.2 Строительство ведется на земельном участке с кадастровым номером 52:19:0303046:1 по строительному адресу: Нижегородская область, городской округ город Бор, ул. Коммунистическая, д. 8.

Почтовый адрес многоквартирного дома в процессе исполнения настоящего договора может уточняться по решению органов местного самоуправления.

1.3 Застройщик выполнил все предусмотренные законодательством обязанности по отводу земельного участка под строительство, опубликовал проектную декларацию и получил разрешение на строительство, получил заключение Инспекции государственного строительного надзора Нижегородской области о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ, передал в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии документы, необходимые для регистрации договора участия в долевом строительстве.

1.4 Объектом долевого строительства является жилое помещение (квартира) _-комнатная, номер _ (нумерация предварительная), находящаяся на _-м этаже жилого дома и общее имущество в многоквартирном доме.

Размер квартиры в целом и отдельных ее помещений определен проектом, в соответствии с которым **общая площадь** помещений квартиры (без учета площади лоджии) составляет __ кв.м., **приведённая площадь** (с учетом площади лоджии) помещений квартиры составляет _____ кв.м. (площадь лоджии рассчитывается с понижающим коэффициентом 0,5 от общей площади лоджии). Планировка и границы

помещения указаны в Приложениях №1 и №2 к настоящему договору, которые являются его неотъемлемыми частями.

Общая площадь квартиры, как без учета площади лоджии, так и с учетом площади лоджии, может изменяться.

Точная площадь будет определена после окончания строительства учреждением технической инвентаризации, расходы по которой несет Участник долевого строительства.

Участнику долевого строительства будет передана квартира в следующем состоянии:

- ▲ Покрытие стен грунтовкой;
- ▲ Штукатурка и шпатлевка стен;
- ▲ Покрытие потолков грунтовкой, затирка перекрытий;
- ▲ Устройство цементно-песчаных полов;
- ▲ Установка входной железной двери с замком;
- ▲ Установка счетчика воды (без установки сан. приборов и прокладки труб от стояка);
- ▲ Разводка электрических кабелей согласно проекта с установкой счетчика учета электроэнергии;
- ▲ Установка газового котла и счетчика учета газа;
- ▲ Установка радиаторов индивидуальной системы отопления;
- ▲ Установка пластиковых оконных блоков, остекление лоджий.

1.5 Срок ввода объекта в эксплуатацию - «I» квартал 2019 года.

2. Цена договора и порядок оплаты

2.1 Стоимость квартиры рассчитывается как произведение приведённой площади и стоимости 1 кв.м., который равен _____ (сумма цифрами и прописью) рублей. Общая стоимость квартиры составляет _____ (сумма цифрами и прописью) рублей.

Стоимость квартиры является твердой и может измениться лишь в случаях, указанных в пунктах 2.2 и 2.3 настоящего договора.

2.2 Если приведённая площадь помещений квартиры будет на 5% меньше площади, определенной п. 1.4 настоящего договора, то Застройщик на основании дополнительного соглашения с Участником долевого строительства выплачивает ему компенсацию за недополученную площадь исходя из стоимости квадратного метра площади, указанной в п. 2.1 настоящего договора. При этом учитываются данные о площади всех помещений квартиры, полученные по результатам его технической инвентаризации.

2.3 Если приведённая площадь помещений квартиры будет на 5% больше площади, определенной п. 1.4 настоящего договора, то Участник долевого строительства на основании дополнительного соглашения с Застройщиком оплачивает дополнительно полученную площадь исходя из стоимости квадратного метра площади, указанной в п. 2.1 настоящего договора. При этом учитываются данные о площади всех помещений квартиры, полученные по результатам его технической инвентаризации.

2.4 Вышеуказанная сумма денежных средств подлежит оплате в следующем порядке:

Участник долевого строительства оплачивает первоначальный взнос в размере _____ (сумма цифрами и прописью) рублей не позднее **3 (Трех) календарных дней** с даты государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

Оставшаяся сумма _____ (сумма цифрами и прописью) рублей вносится Участником долевого строительства в срок не позднее _____.

2.5 Платежи по договору Участник долевого строительства перечисляет на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре.

2.6 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 два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном федеральным законодательством.

2.7 В случае нарушения установленных договором сроков внесения платежей 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.

2.8 Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с проведением технической инвентаризации квартиры, по окончании строительства.

3. Передача Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства

3.1 Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства квартиру не позднее **«30» июня 2019 года**.

3.2 В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является физическое лицо, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

3.3 В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.4 Передача квартиры осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.5 После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать квартиру не позднее предусмотренного договором срока.

3.6 Застройщик не менее, чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.7 Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором

и о готовности квартиры к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.8 Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие квартиры требованиям, указанным в пункте 4.1 настоящего договора, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 4.2 настоящего договора.

3.9 При уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.8 настоящего договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4. Гарантии качества

4.1 Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2 В случае, если квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 4.1 настоящего договора обязательных требований, приведших к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.3 Гарантийный срок для квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, устанавливается в течение пяти лет и исчисляется со дня передачи квартиры Участнику долевого строительства.

4.4 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства квартиры, устанавливается в течение 3 лет и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

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

4.6 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие

ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.7 Застройщик несет ответственность за качество пластиковых оконных блоков (оконных блоков лоджий/балконов) после передачи жилого помещения Участнику долевого строительства только в том случае, если дефекты возникли не по вине Участника долевого строительства. В этом случае, Участник долевого строительства обязан доказать, что дефекты возникли не по его вине. В случае, если при эксплуатации жилого помещения возникли какие-либо дефекты пластиковых оконных блоков (оконных блоков лоджий/балконов) после передачи жилого помещения Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства за свой счет производит строительную экспертизу и устанавливает факт возникновения дефектов.

4.8 Застройщик вправе применять иные материалы, аналогичные по своим свойствам и качеству проектным и не ухудшающие качество выполненных работ.

5. Ответственность за нарушение обязательств по договору

5.1 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и настоящим договором неустойки (пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Размер неустойки при этом равен одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

6. Уступка прав требований по договору

6.1 Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2 Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. Государственная регистрация

7.1 Договор и уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

7.2 Расходы по регистрации настоящего договора Стороны несут в размере, установленном Налоговым кодексом РФ.

7.3 Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.4 Участник долевого строительства или его наследники вправе 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, построенный (созданный) за счет денежных средств такого Участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

8. Исполнение обязательств по договору

8.1 В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- право собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

8.2 Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что право на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, находящееся у него в залоге, возможно будет передано в последующий залог кредитной организации (банку), согласно ст.43-46 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости) № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г.

8.3 Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

8.4. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору также обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) в компенсационный фонд.

9. Расторжение договора

9.1 Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 4.2 настоящего договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) в иных установленных федеральным законом и договором случаях.

9.2 По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом и договором случаях.

9.3 Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.1 настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.2 настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.4 В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктом 2.6 настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке предусмотренном пунктом 3.6 настоящего договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

9.5 В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора в случаях, предусмотренных настоящим договором, договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.6 В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

9.7 При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пени) не допускается.

9.8 При волеизъявлении Участника долевого строительства расторгнуть договор, оплаченные им денежные средства возвращаются Застройщиком исключительно после продажи квартиры, являющейся предметом настоящего договора, третьим лицам в течение 5 (Пяти) рабочих дней.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1 Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему договору, если неисполнение будет являться следствием общеизвестных обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

10.2 В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.3 Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 30 дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

10.4 Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

11. Заключительные положения

11.1 Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с процессуальным законодательством РФ.

11.2 С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

11.3 Недействительность какого-либо из условий настоящего договора не влечет за собой недействительность других его условий.

11.4 Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.5 Настоящий договор составлен в 3 (Трёх) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, а остальные выдаются Застройщику и Участнику долевого строительства.

11.6 Почтовый адрес для направления корреспонденции в адрес Участника долевого строительства: _____.

11.7 В случае изменения почтового адреса Участник долевого строительства незамедлительно уведомляет об этом Застройщика путем направления письменного заявления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения либо путем личной передачи в канцелярию Застройщика.

12. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «БОР-СИТИ»

Юридический/факт. адрес: 606440, Нижегородская область, г. Бор, ул. Луначарского, д.10
ИНН 5246044409 КПП 524601001

Р/с 40702810342000002983 в Дополнительном офисе №9042/0510

Волго-Вятского банка ПАО «Сбербанк России»

БИК 042202603, к/с 30101810900000000603

Тел./факс (83159) 9-99-22 / 2-28-36, e-mail: mail@bor-city.ru; sale@bor-city.ru

Участник долевого строительства:

Паспорт

Тел.:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Директор ООО «ИСК «БОР-СИТИ»

Гражданин (ка)

_____/Грачев С. Ф./

_____/_____/

М. П.

**Приложение №1
к договору №__**

от __.__.__. г.

Квартира №__

Планировка квартиры

Директор ООО "ИСК "БОР-СИТИ" _____ Грачев С. Ф.

М. П.

Участник долевого строительства _____ (Ф.И.О).

**Приложение №2
к договору №__**

от __.__.__. г.

Квартира № __

Планировка этажа с выделением квартиры

Директор ООО "ИСК "БОР-СИТИ" _____ Грачев С. Ф.

М. П.

Участник долевого строительства _____ (Ф.И.О).