

ДОГОВОР № участия в долевом строительстве

г. Киров

«___» _____ 20 ____ года

АО «Вятская проектно-строительная компания», именуемая в дальнейшем "Застройщик", в лице генерального директора Перминова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемые в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом в городе Кирове по ул. Дзержинского, 100 3-х этажный трехподъездный многоквартирный жилой дом _____ (далее – «Дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать в нем Участнику долевого строительства _____ **комнатную** квартиру, строительный номер ____, расположенную на _____ этаже, планируемой общей площадью квартиры __ кв. метров, площадь лоджии _____ кв. метров, обозначенную в **Приложении № 1** к настоящему договору (далее – «Квартира»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Кадастровый номер земельного участка № 43:40:000070:0007 (У0070-01).

1.2. Право **собственности** на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

1.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Кировской области, для чего стороны обязуются совершить необходимые действия, оплата государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора осуществляется за счет Участника долевого строительства. Право **собственности** на Квартиру будет оформляться силами и за счет Участника долевого строительства.

1.4. После завершения строительства Дома (ввода Дома в эксплуатацию) и полного расчета Участником долевого строительства с Застройщиком по настоящему договору Квартира передается Участнику долевого строительства по передаточному акту в течение 120 дней, исчисляемых с момента ввода Дома в эксплуатацию (Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию _____ года).

Срок начала передачи и принятия Квартиры: 17 день от даты получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Застройщик не менее чем за 14 дней до наступления установленного договором срока передачи Квартиры направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу Участника долевого строительства или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Квартиры досрочно.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Стоимость квартиры составляет сумму _____ (Один миллион _____ тысяч) рублей, в том числе услуги Застройщика составляют (_____ рублей).

По соглашению сторон стоимость квартиры может быть изменена после заключения настоящего договора в случае:

Подписи:

Застройщик _____ С.Н. Перминов

Участник
долевого строительства _____

2.1.1. Если стороны по взаимному согласию заключат дополнительное соглашение к настоящему договору.

2.1.2. В других случаях предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

2.2. В состав общего имущества Дома не входят: возводимые на территории строительной площадки многоквартирные жилые дома и относящиеся к нему внутриплощадочные инженерные сети и коммуникации, специальные здания и сооружения (трансформаторная подстанция, газовая котельная), газовая котельная и газопровод среднего давления от газовой котельной до точки врезки в газопровода высокого давления.

Строительство указанных объектов, а также вне площадочных инженерных сетей и коммуникаций финансируется без привлечения средств Участника долевого строительства.

В состав общего имущества Дома входят: лестничные клетки в 3-х этажных домах и примыкаемые коридоры, а также придомовые элементы благоустройства.

2.3. Стоимость оборудования, приборов учета, материалов и работ, указанных в п.4.1.2. настоящего договора не входит в стоимость, указанную в настоящем договоре, приобретает и выполняется Участником долевого строительства за свой счет.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Участник долевого строительства обязуется произвести расчет с Застройщиком в следующие сроки:
- _____ (_____ тысяч) рублей в кассу «Застройщика» в течение 3 (трех) рабочих дней со дня следующего за днем государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области;

3.2. Расчеты за квартиру производятся исходя из стоимости определенной настоящим договором, при этом расхождения по общей площади Квартиры (в том числе по площадям, входящих в нее помещений), определенных после окончания строительства и ввода Объекта в эксплуатацию, с площадями указанными в настоящем договоре не является основанием для изменения стоимости Квартиры, если расхождение составит не более 1 (одного) квадратного метра. Площадь лоджии (-ий) и (или) балкона (-ов) не входит в общую площадь квартиры, стоимость лоджии включена в стоимость настоящего договора, для расчетов и исполнения сторонами обязательств по настоящему договору стороны принимают фактические площади лоджий (-ий) и (или) балкона (-ов) без учета понижающих коэффициентов, в случае применения таковых органами технического (кадастрового) учета.

В случае, если расхождение по площади составит более 1,0 (одного) квадратного метра, но в пределах 5 (пяти) квадратных метров, стороны производят взаимный расчет до передачи Квартиры по передаточному акту (соответствующую доплату Застройщику или возврат денежных средств Участнику долевого строительства), исходя из размера расхождения по площади и стоимости квадратного метра, действующей на момент заключения настоящего договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц работ по строительству Дома (включая Квартиру в нем), в том числе проектирование, строительство коробки здания, электротехнические работы (разводка под розетки, выключатели, электропатроны), штукатурные работы (улучшенная штукатурка), установку оконных блоков и балконных дверей (тройное остекление), установка дверного наружного блока, сантехнические работы (устройство стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации и отводов для подключения сантехнического оборудования), гидроизоляция в санузлах с черновой стяжкой, утепление пола квартир первого этажа с защитной стяжкой по всей площади, выравнивающая стяжка под чистовые полы не выполняется, отопление - биметаллические радиаторы, установка водосчетчиков на горячую и холодную воду, установка приборов учета газа и электроэнергии (стоимость приборов учета электроэнергии и газа оплачивается дополнительно к стоимости квартиры), отвод для подключения и присоединение рукава для пожаротушения, потолок - затирка швов раствором между железобетонными плитами перекрытий, наружные инженерные коммуникации, благоустройство.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Квартиру, по передаточному акту в следующем состоянии:

- в Квартире Застройщиком не устанавливается и не подключается: мойка на кухне, газовая (электрическая) плита, санфаянс (унитаз, ванна, раковины) и смесители;

Подписи:

Застройщик _____ С.Н. Перминов

Участник
долевого строительства _____

- в Квартире Застройщиком не производится: подготовка под полы и устройство полов, проведение обоевых и малярных работ, установка внутренних дверей и подоконных досок.

4.1.3. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче.

4.1.4. Застройщик вправе выполнить свои обязательства досрочно.

4.1.5. Поставить на кадастровый учет объект долевого строительства (Квартиру), подготовить и передать участнику долевого строительства все необходимые технические документы для государственной регистрации права собственности на Квартиру.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в размерах и порядке, установленном настоящим договором;

4.2.2. В 5 - дневный срок после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче приступить к приемке Квартиры.

В срок не более 20 дней после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства Дома и готовности Квартиры принять Квартиру и подписать передаточный акт.

Неисполнение Участником долевого строительства своих обязательств по принятию Квартиры и наличие у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Застройщика передать Квартиру либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу, в зависимости от того, что наступит раньше, свидетельствует о том, что обязанность отправить сообщение о готовности Застройщика передать Квартиру считается исполненной, а Квартира считается принятой Участником долевого строительства.

Если почтовое уведомление вернулось Застройщику в связи с невозможностью вручения Участнику долевого строительства, то Квартира считается переданной Участнику долевого строительства по истечении 20 дней с момента поступления почтового уведомления в отделение почтовой связи по месту жительства Участника долевого строительства (даты определяются по штемпелям органов почтовой связи).

4.2.3. Представить все необходимые документы в Управление федеральной регистрационной службы по Кировской области для государственной регистрации права собственности на Квартиру после составления передаточного акта.

4.2.4. За свой счет, в установленном законодательством порядке, не нарушая прав и законных интересов иных лиц, установить мойку на кухне, газовую (электрическую) плиту, внутренние двери, санфаянс (унитаз, ванну, раковины) и смесители, подоконные доски; произвести подготовку под полы и устройство полов, обоевые и малярные работы.

4.2.5. Участник долевого строительства не должен производить конструктивных изменений строительной части и инженерных коммуникаций в квартире без согласования с Застройщиком, проектной организацией, управлением архитектуры и градостроительства администрации города, с иными заинтересованными лицами и контролирующими органами.

4.2.6. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в порядке установленном законодательством и только с письменного согласия Застройщика.

4.2.7. С момента подписания передаточного акта (или с момента, с которого Квартира считается принятой), нести бремя содержания квартиры (в том числе тепло и водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение) и все расходы по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома пропорционально общей площади квартиры.

Если после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и получения от Застройщика сообщения о завершении строительства Участник долевого строительства не выполняет условия раздела 3 Договора, и по этой причине Квартира не может быть принята Участником долевого строительства, в этом случае Участник долевого строительства несет бремя содержания квартиры и все расходы по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома пропорционально общей площади квартиры с момента получения от Застройщика сообщения о завершении строительства.

4.2.8. Компенсировать Застройщику понесенные им расходы на изготовление технической документации на объект долевого строительства (Квартиру).

5. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

Подписи:

Застройщик _____ С.Н. Перминов

Участник
долевого строительства _____

5.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям договора, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При выявлении недостатков Участником долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков при приемке, а также в течение гарантийного срока.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет с момента ввода Дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 45 (сорока пяти) дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

5.3. По недостаткам, за которые несет ответственность Застройщик составляется соответствующий акт, вызов представителя Застройщика для составления акта о выявленных недостатках обязателен. Участник долевого строительства обязан направить Застройщику уведомление, в котором должен сообщить точное время для осмотра с участием представителя Застройщика, обеспечить доступ в Квартиру и /или иное помещение в Доме.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

6.3. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон, а также в других случаях предусмотренных настоящим договором и (или) действующим законодательством, в том числе в порядке установленном ФЗ « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимого имущества и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В случае, если инициатором расторжения договора выступает Участник долевого строительства (при условии отсутствия у него оснований для расторжения Договора в одностороннем или судебном порядке), возврат Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, производится после заключения договора участия в долевом строительстве на объект долевого строительства по Договору с иным лицом.

Стороны договорились, что при расторжении Договора по инициативе Участника долевого строительства, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику расходы по оплате государственной пошлины за совершение Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области действий по государственной регистрации Договора.

6.4. В случае, если строительство (создание) 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 о продлении срока. Данная информация высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в разделе 9 Договора адресу Участника долевого строительства или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

Стороны настоящего договора обязуются в тридцатидневный срок с момента направления предложения Застройщиком заключить соглашение о внесении изменения в договор по продлению срока и представить данное соглашение на государственную регистрацию.

При наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства уведомления о получении информации и предложения об изменении Договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участником долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанных ситуаций от Участника долевого строительства не получен письменный ответ, Долящик считается надлежащим образом уведомленным. В случае

Подписи:

Застройщик _____ С.Н. Перминов

Участник
долевого строительства _____

необоснованного отказа от изменений условий Договора или не получен письменный ответ при надлежащем уведомлении Участника долевого строительства, Застройщик вправе обратиться в суд за изменением условий Договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

7.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. 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. Застройщик не несет ответственности в случае невыполнения Участником долевого строительства условий настоящего договора и (или) требований законодательства РФ. Если участниками долевого строительства являются граждане, неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа 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.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Дома (включая Квартиру в нем), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего выполнения работ предусмотренных в п.4.2.4. настоящего договора или ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.5. Участник долевого строительства несет ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств, в соответствии с настоящим договором независимо от своей вины.

7.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, не позволяющих сторонам объективно исполнить свои обязательства по данному договору, стороны освобождаются от их исполнения на срок действия указанных обстоятельств.

Таковыми обстоятельствами считаются стихийные бедствия, военные действия любого рода, забастовки, решения органов власти, препятствующие исполнению настоящего договора.

Стороны обязуются извещать друг друга о наступлении и прекращении обстоятельств непреодолимой силы.

Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия.

7.7. При возникновении споров и разногласий Стороны будут стремиться решить их путем переговоров. Все возникшие разногласия решаются в порядке досудебного претензионного урегулирования.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Способы обеспечения исполнения обязательств «Застройщика» по настоящему договору:

- с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге земельный участок «Застройщика», предоставленный для строительства объекта и сам строящийся объект;

- страхование гражданской ответственности «Застройщика» в соответствии с частью 2 ст. 12.1 ФЗ-214.

8.2. Имущество и (или) имущественные права на него, которые в силу закона будут находиться в залоге у Участника долевого строительства, в связи с заключением настоящего договора, страхованию не подлежат.

8.3. Застройщик вправе привлекать к строительству Дома других участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, инвесторов по договору инвестирования, а также заключать иные сделки и совершать иные действия, связанные со строительством Дома, в том числе по отчуждению нежилых и жилых помещений, иных объектов недвижимости, право собственности на которые возникнет у Застройщика.

8.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие правообладателю земельного участка, находящегося в залоге у Участника долевого строительства, на возможный раздел данного земельного участка. Вновь образованные земельные участки не будут находиться в залоге у Участник долевого строительства.

Подписи:

Застройщик _____ С.Н. Перминов

Участник
долевого строительства _____

8.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Кировской области, для чего стороны обязуются совершить необходимые действия, составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8.6. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменении адресов и реквизитов.

8.7. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что им указаны достоверные сведения. Все письма, сообщения, уведомления направляются Участнику долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре. В случае изменения почтового адреса или иных реквизитов Участник долевого строительства обязан незамедлительно (в день изменения почтового адреса или иных реквизитов) письменно уведомить Застройщика. В случае нарушения Участником долевого строительства данной обязанности, корреспонденция, направленная Застройщиком по адресу, указанному в разделе 9 Договора, считается направленной надлежащим образом и полученной Участником долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором.

8.8. Во исполнение пункта 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, до заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, определённой в соответствии с требованиями Жилищного кодекса или до момента выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления многоквартирным домом, управление многоквартирным домом осуществляется либо самим Застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.9. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику:

- на обработку своих персональных данных, указанных в разделе 9 Договора,
- на любое информирование (в том числе на эл.адрес, на телефон с помощью sms, и др.) на указанные контактные данные Участника долевого строительства в разделе 9 Договора.

В связи с этим настоящий Договор является письменным согласием Участника долевого строительства на обработку персональных данных, указанных в разделе 9 Договора, и информирование Застройщиком. Обработка персональных данных и информирование Участника долевого строительства может осуществляться только в целях исполнения настоящего Договора.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: **Непубличное акционерное общество «Вятская проектно-строительная компания»**
 610021, г. Киров, ул. Воровского, 92
 ИНН 4346013385/434501001
 р/с 40702810792000003212 БИК 043304705
 кор/сч. 3010181020000000705 в филиале ОАО «Банк ВТБ» в г. Кирове г. Киров
 т.: 62-92-13, 778 333

Генеральный директор

_____ **С.Н. Перминов**

М. П.

Участник долевого строительства:

Подписи:
 Застройщик _____ С.Н. Перминов

Участник
 долевого строительства _____