



ДОГОВОР № __/__/__
участия в долевом строительстве

город Рязань

«__» _____ 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «Фазотрон», в лице генерального директора Харькина Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Межрайонной ИФНС России № 2 по Рязанской области 28 апреля 2014 года, ОГРН 1146234004773, ИНН 6234130126, КПП 623401001, (далее по тексту «**Застройщик**»), с одной стороны, и гражданин РФ _____, проживающий(-ая) по адресу: _____, паспорт № _____, выдан _____, именуемый(-ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**стороны**», а по отдельности «**сторона**», в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ заключили настоящий договор (далее «**договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением подрядчиков в установленные настоящим договором сроки построить на земельных участках с кадастровыми номерами 62:29:0060011:6, 62:29:0060011:2067 многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (далее «дом») по строительному адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Костычева (Московский район), Мервинская, д.196а и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать Участнику по акту приема-передачи объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства для оформления в собственность.

1.2. Объектом долевого строительства является _____ комнатная квартира №__ (номер строительный), расположенная на _____ этаже дома (далее «Квартира»). Расчетная площадь Квартиры составляет _____ кв.м и включает в себя: общую площадь по проекту _____ кв.м, в т.ч. жилую площадь _____ кв.м, и площадь лоджий по проекту _____ кв.м.

1.3. Проектное расположение и планировка Квартиры указаны в приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Адрес объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства дома и получения разрешения на его эксплуатацию. При этом расчетная площадь Квартиры уточняется по результатам технической инвентаризации.

1.5. По настоящему договору Участник не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений в доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в доме принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

2. Цена договора, срок и порядок уплаты денежных средств.

2.1. Стороны установили, что цена договора участия в долевом строительстве составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, исходя из стоимости одного квадратного метра расчетной площади Квартиры _____ (_____) рублей 00 копеек и дополнительного платежа Участника на приобретение и монтаж видеодомофона в размере 8 200 (восемь тысяч двести) рублей 00 копеек.

Стоимость одного квадратного метра расчетной площади Квартиры включает в себя сумму денежных средств:

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

- на оплату услуг Застройщика в размере 1% (одного процента) от цены договора.

Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему договору не предусмотрен.

2.2. Цена договора подлежит оплате в следующем порядке:

Участник самостоятельно выбирает один из вариантов оплаты, предлагаемых строительной компанией «Прага».

2.3. Стороны согласовали между собой изменение цены договора после его заключения в случаях:

а) нефиксированной цены договора;

б) неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий оплаты, указанных в п.2.2 договора;

в) изменения расчетной площади Квартиры, установленной п.2.1 договора, более чем на 2,5% (два с половиной процента) по результату технической инвентаризации;

г) несоблюдения Участником п.3.5 договора и проведения самовольных работ на объекте долевого строительства, общих помещениях и фасаде дома.

2.4. Нефиксированная цена договора, в ее неоплаченной части, может быть неоднократно изменена пропорционально изменению стоимости одного квадратного метра расчетной площади Квартиры, установленной Застройщиком на день очередного платежа. Окончательная цена договора складывается из сумм всех произведенных платежей и отражается сторонами в акте приема-передачи Квартиры.

2.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий оплаты, указанных в п.2.2 договора, он обязан выплатить Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Кроме того, цена договора изменяется путем увеличения на 15% (пятнадцать процентов) от ее неоплаченной части.

2.6. Если по результату технической инвентаризации расчетная площадь Квартиры уменьшится или увеличится более чем на 2,5% (два с половиной процента), то цена договора подлежит соответствующему изменению исходя из стоимости одного квадратного метра расчетной площади Квартиры на момент подписания настоящего договора. В этом случае стороны осуществляют взаиморасчет и компенсируют друг другу финансовые потери.

2.7. Если по результату технической инвентаризации расчетная площадь Квартиры изменится менее чем на 2,5% (два с половиной процента), изменение цены договора сторонами не производится.

2.8. В случае нарушения п. 3.5 договора Участником и проведения им самовольных работ на объекте долевого строительства, общих помещениях и фасаде дома, цена Квартиры увеличивается на сумму затрат Застройщика, включающую в себя стоимость восстановительных работ и потраченных при этом строительных материалов с применением коэффициента «1,5». Денежные средства уплачиваются Участником в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента его уведомления Заказчиком о новой цене договора.

2.9. Все взаиморасчеты по настоящему договору осуществляются сторонами в рублях РФ. Оплата цены договора производится лично Участником или его доверенным лицом путем передачи денежных средств в кассу Застройщика. По согласованию с Застройщиком оплата может быть произведена любым другим способом, предусмотренным законодательством РФ.

2.10. Обязательства Участника по уплате денежных средств Застройщику по настоящему договору считаются исполненными с момента их поступления в кассу или на расчетный счет Застройщика.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Права и обязанности Застройщика обусловлены предметом и содержанием настоящего договора.

3.2. Застройщик имеет исключительное право без согласования с Участником на изменение проекта дома, связанное с окончательным расположением коммуникационных шахт, конструкций дома и изменений фасада.

3.3. В срок до 15 сентября 2016 года Застройщик передает Квартиру Участнику для государственной регистрации права собственности.

3.4. Застройщик в Квартире до ее передачи Участнику выполняет следующие виды работ: установка внутриквартирных перегородок (по проекту); простая штукатурка стен (за исключением откосов окон, откосов дверных проемов и лоджий); черновая цементная стяжка пола (кроме санузлов и лоджий); электрическая разводка медным кабелем (по проекту) с накладным щитком управления в квартире (электрический счетчик на лестничной площадке); индивидуальная (поквартирная) система отопления с установкой настенного газового двухконтурного котла, счетчика газа, радиаторов, разводкой металлопластиковой трубой, без полотенцесушителя; система газоснабжения (без газовой плиты); монтаж системы канализации и водоснабжения (без разводки по квартире и установки сантехнических приборов) со счетчиком холодной воды; установка пластиковых окон из профиля ПВХ без установки подоконных досок; остекление лоджий; установка входной двери из металла. Высота потолков не менее 2,5 (двух с половиной) метров.

3.5. В связи с тем, что строительная деятельность создает повышенную опасность для окружающих (ст. 1079 Гражданского кодекса РФ), нахождение Участника на строительной площадке до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру запрещено. В случае нарушения Участником этого пункта Застройщик не несет ответственности за жизнь, здоровье и имущество Участника и освобождается от возмещения вреда, причиненного своей строительной деятельностью.

3.6. До государственной регистрации своего права собственности на Квартиру Участник обязан не производить без письменного согласия Застройщика на объекте долевого участия строительства, общих помещениях и фасаде дома работы, не предусмотренные проектом, а именно: перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.; а также отделочные и ремонтные работы.

3.7. В случае нарушения п. 3.5 договора Участником и проведения им самовольных работ Застройщик имеет право восстановить прежнее состояние конструкций и сооружений дома без уведомления Участника.

3.8. Участник принимает на себя обязанность в течение 14 (четырнадцати) календарных дней после направления Застройщиком по почте соответствующих уведомлений являться в офис Застройщика для подписания с ним дополнительных соглашений и актов к настоящему договору, иных документов и совершать действия, необходимые для их государственной регистрации.

3.9. При отказе или уклонении Участника от заключения дополнительных соглашений, актов или иных документов в течение установленного договором срока, он обязан уплатить Застройщику штраф в размере 5% (пяти процентов) от цены договора, указанной в п. 2.1 настоящего договора. Кроме того, на Участника возлагаются обязанности по: продлению срока действия договоров; возмещению возможных убытков, вызванных неисполнением Участником этой обязанности, понесенных Застройщиком

и (или) другими Участниками.

3.10. Участник обязуется приступить к приемке Квартиры по акту приема-передачи в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня получения сообщения Заказчика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче. С момента отправления сообщения Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи Квартиры Участнику.

3.11. При отказе или уклонении Участника от принятия Квартиры в установленный срок, Застройщик в течение одного месяца с последнего дня срока, установленного для передачи квартиры Участнику, вправе составить акт приема-передачи в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления указанного одностороннего акта.

3.12. Участник, одновременно с подписанием акта приема-передачи Квартиры, обязуется оплатить: авансом плату за содержание жилого помещения (Квартиру Участника) и коммунальные услуги согласно разделу 7 и п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ за 6 (шесть) месяцев вперед (согласно утвержденной смете); а также единовременные взносы, необходимые для заключения договоров на поставку коммунальных ресурсов и оплаты авансовых платежей по ним (согласно тарифам поставщиков) и обеспечения функционирования товарищества собственников жилья или управляющей организации (согласно смете), для нормальной эксплуатации дома.

3.13. Стороны установили, что в случае оплаты Участником части цены договора после ввода в эксплуатацию дома, цена договора увеличивается на сумму, равную плате за содержание жилого помещения (Квартиру Участника) и коммунальные услуги (установленной эксплуатирующей организацией согласно разделу 7 ЖК РФ), кратной сроку, прошедшего с момента ввода в эксплуатацию дома и до полной оплаты Участником цены договора.

3.14. Участник настоящим договором поручает Застройщику от имени и за счет Участника осуществлять все необходимые действия по изготовлению и получению технического плана многоквартирного дома, технического плана и кадастрового паспорта на Квартиру. Для исполнения этого поручения Участник обязуется оплатить: суммарную стоимость указанных технических планов и кадастрового паспорта; а также услуги Застройщика в размере 3 (трех) тысяч рублей, в срок до 01 ноября 2015 года. Застройщик вправе не приступать к исполнению поручения до полной оплаты Участником этих платежей.

3.15. Между сторонами согласовано, что в случае производственной или иной необходимости, Застройщик имеет право продлить срок передачи Квартиры, но не более чем на 6 (шесть) месяцев.

4. Гарантийный срок.

4.1. Между сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод дома в эксплуатацию.

4.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (три) года.

4.3. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада многоквартирного дома;
- проведения Участником любых переустройств, перепланировок или работ ненадлежащего качества по внутренней отделке Квартиры;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

- предъявления претензии Участником о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в акте приема-передачи Квартиры (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

4.4. Сторонами согласовано, что требование, которое Участник вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, является требование безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и настоящим договором. Сторона, не исполнившая, или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана по требованию другой стороны уплатить ей предусмотренные законом и настоящим договором неустойки, штрафы, а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения Участником срока оплаты цены договора, установленного п.2.2 настоящего договора, в течение более чем два месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. В случае просрочки Участником сроков иных платежей, установленных настоящим договором либо дополнительными соглашениями к нему, Участник обязан уплатить неустойку в размере 0,3% (ноль целых и три десятых процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. До сведения Участника доведены условия страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры по договору, а также сведения о страховой организации (страховщике).

6. Форс-мажор.

6.1. Стороны не несут ответственность за нарушения условий настоящего договора если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые ни одна из сторон по договору не могла оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности, такие как: издание нормативно-правового акта, а также действие или бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства дома; землетрясение, наводнение, пожар, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и влияющие на ход строительства; забастовка, беспорядки, военные действия любого характера, препятствующие выполнению условий настоящего договора. Не является обстоятельством непреодолимой силы отсутствие денежных средств у должника.

6.3. При наступлении форс-мажорных обстоятельств исполнение условий настоящего договора отодвигается на время действия таких обстоятельств. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана незамедлительно информировать другую сторону об их наступлении.

7. Уступка прав требований по договору.

7.1. Уступка Участником прав требований по договору допускается только по письменному согласию Застройщика, после уплаты Участником цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

7.2. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи (составления одностороннего акта Застройщиком).

7.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав. Все расходы по оформлению уступки прав требований по договору несет Участник и (или) новые Участники долевого строительства.

7.4. При переходе прав и обязанностей другому участнику по настоящему договору к нему также переходят все права и обязанности Участника по всем дополнительным соглашениям. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника, вытекающим из договора передачи прав и обязанностей по настоящему договору, заключаемого Участником с третьим лицом.

7.5. Участник поручает Застройщику оказать ему услуги по оформлению уступки прав требований по договору, в т.ч. составить договор уступки с отметкой согласования Застройщика. Участник обязуется до начала оказания услуг оплатить их стоимость Застройщику в размере 5 (пяти) тысяч рублей.

8. Срок действия договора и его досрочное прекращение.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств. Все расходы по государственной регистрации настоящего договора несет Участник.

8.2. Для государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области настоящего договора Участник обязуется выдать нотариальную доверенность на имя представителя Застройщика, а также оплатить все расходы по государственной регистрации договора.

8.3. Обязательства сторон по договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания акта приема-передачи Квартиры. Все обязательства Застройщика считаются исполненными в случае составления им одностороннего акта.

8.4. Односторонний отказ Участника от исполнения настоящего договора без законных оснований не допускается.

8.5. Договор может быть досрочно прекращен по соглашению сторон. О расторжении настоящего договора стороны заключают соглашение и совершают действия, необходимые для прекращения государственной регистрации настоящего договора. При расторжении договора по соглашению сторон Участник обязуется оплатить услуги Застройщика, оказанные Участнику в связи с заключением настоящего договора и его расторжением, в размере 10% от уплаченной Участником денежной суммы по настоящему договору. Застройщик осуществляет возврат денежных средств Участнику в течение 180 (ста восьмидесяти) дней с момента прекращения государственной регистрации настоящего договора.

9. Прочие условия.

9.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных реквизитах стороны обязаны извещать друг друга немедленно. Действия, совершенные по старым почтовым адресам до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств; сторона, отсутствующая по адресу, указанному ею как ее почтовый адрес, и в связи с этим не получающая почтовую корреспонденцию, считается уведомленной обо всех фактах, указанных в неполученных ею уведомлениях, направляемых ей другой стороной. Отсутствующая сторона не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

9.2. По вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, Застройщик может осуществлять информирование Участника по почте, электронной почте, а также

путем СМС-сообщения. Такое информирование производится по реквизитам Участника, указанным в разделе 10 договора «Реквизиты и подписи сторон». Участник не возражает против информирования вышеуказанными способами.

9.3. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и (или) электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом «О персональных данных» от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ.

9.4. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях настоящего договора считается конфиденциальной и не подлежит разглашению сторонами.

9.5. При оформлении настоящего договора, а также договора уступки, в соответствии со ст. 35 Семейного кодекса РФ Участник обязан предоставить нотариально удостоверенные согласие супруга о сделке либо собственное заявление о том, что в браке не состоит.

9.6. Участник не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом договора, в том числе с использованием наименования Застройщика, принадлежащих ему либо используемых им в своей деятельности исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.п.).

9.7. Стороны договорились, что остаток излишних или неиспользованных материальных ценностей (экономия средств) остается у Застройщика.

9.8. В соответствии с ч. 2 ст. 451 Гражданского кодекса РФ стороны установили, что риск изменения обстоятельств, касающихся личности, здоровья и материального положения Участника, Участник несет самостоятельно.

9.9. Настоящий договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться стороны при исполнении настоящего договора. После подписания настоящего договора Участником и Застройщиком любые предшествующие дате заключения договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления сторон, как устные, так и письменные, прекращаются, если таковые имели место между сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе и в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением настоящего договора.

9.10. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 14 (четырнадцать) рабочих дней, если иной срок не установлен конкретными условиями договора или законом. При не достижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит окончательному разрешению в суде по месту заключения настоящего договора (ч. 7 ст. 29 Гражданско-процессуального кодекса РФ).

9.11. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего договора (кроме условий, порядок изменения которых определен договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного соглашения к договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

9.12. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, один – для Участника, один – для Застройщика и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области. Все экземпляры пронумерованы, прошиты, скреплены подписями сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон.