



ДОГОВОР № участия в долевом строительстве

город Рязань

«__» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК Прага», в лице генерального директора Харькина Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Межрайонной ИФНС России № 2 по Рязанской области 20 января 2016 года, ОГРН 1166234051004, ИНН 6234152810, КПП 623401001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и гражданин РФ _____ зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**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 земельном участке с кадастровым номером 62:29:0060014:232 многоквартирный двенадцатиэтажный жилой дом (площадь здания – 21363,08 кв. м.; материал наружных стен – силикатный кирпич; поэтажное перекрытие – ж/б плиты; класс энергоэффективности – «В» высокий) с нежилыми помещениями (далее «дом») по строительному адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Мервинская, 20 (Московский район), после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать Участнику по акту приема-передачи объект долевого строительства, а Участник обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства является квартира №__ (номер строительный) в секции __, расположенная по проекту на __ этаже дома (далее «Квартира»). Расчетная площадь Квартиры составляет __ кв.м. и состоит из: общей площади по проекту __ кв.м., в т.ч. жилой площади __ кв.м., и площади лоджии по проекту __ кв.м.

1.3. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, одновременно возникает долевое право собственности на общее имущество в жилом доме, указанном в п. 1.1 настоящего договора, пропорционально площади объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, на которое у Участника возникает право, в том числе на земельный участок, который не может быть отчужден или передан отдельно от права собственности на объект недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора.

1.4. Проектные планировка и расположение Квартиры указаны в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Адрес объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства дома и получения разрешения на его эксплуатацию.

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

2.1. Стороны установили, что цена договора участия в долевом строительстве составляет _____ рубль _____ копеек, исходя из стоимости одного квадратного метра расчетной площади Квартиры _____ рублей _____ копеек.

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

- на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (включая возмещение затрат на приобретение (оформление) права собственности или права аренды (субаренды) на земельный участок, на которых осуществляется строительство; а также процентов по привлеченным заемным средствам для осуществления указанных расходов), понесенных до и после заключения настоящего договора;

- на оплату услуг Застройщика в размере 1,5 % (один с половиной процент) от цены договора.

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

2.2. Цена договора подлежит оплате в следующем порядке:

Участник обязуется уплатить Застройщику 100% (сто процентов) цены договора в размере _____ кв.м. расчетной площади Квартиры, в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области.

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. 1.2 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 (одна трехсотая) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в соответствии с действующим законодательством РФ.

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.

2.9. Все взаиморасчеты по настоящему договору осуществляются сторонами в рублях РФ. Оплата цены договора производится лично Участником или его доверенным лицом путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.10. Обязательства Участника по уплате денежных средств Застройщику по настоящему договору считаются исполненными с момента их 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; на изменение планировок квартир и нежилых помещений.

3.3. В срок до 21 сентября 2019 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); установка настенного газового двухконтурного котла, радиаторов, разводка труб систем отопления без полотенцесушителя; система газоснабжения (без газовой плиты); монтаж системы канализации и водоснабжения (без разводки по квартире и установки сантехнических приборов) с обеспечением точек подключения; установка пластиковых окон из профиля ПВХ без установки подоконных досок; остекление лоджий; установка входной двери из металла. Высота потолков не менее 2,7 (два целых семь десятых) метра.

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 подписания акта приема-передачи Квартиры 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 приема Квартиры по акту приема-передачи 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 (четырнадцать) календарных дней после направления Застройщиком по почте соответствующих уведомлений явиться 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. Участник обязуется приступить к приемке Квартиры по акту приема-передачи и принять Квартиру при отсутствии существенных недостатков в течение 14 (четырнадцать) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика 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.

3.10. При отказе или уклонении Участника от принятия Квартиры в установленный

срок, Застройщик в течение одного месяца по истечении 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.

3.11. В соответствии с п. 6 ч. 2 ст. 153, ч. 7.4 ст. 155, ч. 14 ст. 161 и ст. 161 ЖК РФ Участник одновременно с подписанием акта приема-передачи Квартиры добровольно принимает на себя обязательства по содержанию жилого помещения (Квартиры Участника) и уплате коммунальных платежей.

3.12. 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.

3.13. Участник настоящим договором поручает Застройщику от имени Участника осуществлять все необходимые действия по государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, изготовлению и получению технического плана многоквартирного дома, технического плана и кадастрового паспорта на Квартиру. Для выполнения данного поручения Участник обязуется оформить и предоставить нотариальную доверенность на имя представителя Застройщика.

3.14. 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. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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 осмотра Квартиры и акте приема-передачи Квартиры (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

4.4. Участник доводит до сведения Застройщика свой выбор в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры: право требовать от Застройщика 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, более чем на два месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве:

- залог – в порядке, установленном статьями 13-15 Закона;
- уплата обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд.

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 с момента государственной регистрации настоящего договора до момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

7.3. 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.

7.4. 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 10000 (Десять 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

8.2. 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.

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

8.4. 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 Участник обязуется возместить Застройщику сумму, потраченную на оплату государственных пошлин в связи с регистрацией настоящего договора и его расторжением, в том числе возместить сумму, являющуюся обязательным отчислением (взносом) застройщика в компенсационный фонд.

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 договором 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, содержании 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 досудебном претензионном порядке. В случае невозможности разрешения споров в досудебном претензионном порядке спор подлежит разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

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 __ (____) экземплярах, __ – для Участника, один – для Застройщика и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области. Все экземпляры пронумерованы, прошиты, подписаны сторонами, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:
 ООО «ЖК Прага»
 390000, г. Рязань, Солотчинское шоссе, д. 2,
 литера А, помещение Н6
 ОГРН 1166234051004,
 ИНН 6234152810, КПП 623401001
 р/счет 40702810458150000794
 Рязанский РФ АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК"
 БИК 046126793,
 К/счет 30101810900000000793
тел. 77-82-52 (отдел продаж)

Генеральный директор ООО «ЖК Прага»

_____/Харькин Андрей Викторович

Участник:
 Гражданин РФ _____, _____ года
 рождения, паспорт № _____,
 выдан _____, код подразделения
 _____.

Адрес регистрации: _____

Тел. _____

E-mail: _____

Участник _____/_____

_____ /