

ДОГОВОР № __
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО
ЖИЛОГО ДОМА

г. Ульяновск

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДВЛ-девелопмент», свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано ИФНС России по Ленинскому району г. Ульяновска 07 июля 2008 года, ОГРН 1087325006031, ИНН 7325081774, находящееся по адресу: г. Ульяновск, ул. Корюкина, д. 8, именуемое далее по тексту настоящего договора «Застройщик», в лице, и

_____, именуемая далее по тексту настоящего договора «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили между собой настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости – _____ (далее – Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора (далее – Квартира), а Участник обязуется в срок, предусмотренный Договором, оплатить обусловленную Договором цену, после чего принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.2. Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является жилое помещение (далее – Квартира) и общее имущество в многоквартирном доме, входящие в состав Многоквартирного дома, при этом Квартира имеет следующие идентификационные характеристики:

Квартира – № __

Назначение - жилое

Количество комнат – _ (__)

Жилая комната – _ (__)

С/санузел - _ (__)

Коридор- _ (__)

Кухня- _ (__)

Этаж – _ (__)

Подъезд – _ (__)

Общая площадь Квартиры (без учета площади лоджии/балкона) – _ (__) квадратных метров; площадь лоджии/балкона без коэф. – _ (__) квадратных метров; жилой комнаты – _ (__) квадратных метров; с/санузла – _ (__) квадратных метров; коридора – _ (__) квадратных метров; кухни – _ (__) квадратных метров.

Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте является проектной, фактическая площадь будет определена органами БТИ. Техническое описание Квартиры указано в Приложении № 1 к Договору. План создаваемой Квартиры является Приложением № 2 к настоящему Договору.

1.3. У Участника, при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в

Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ней права общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

1.4. Состав общего имущества Многоквартирного дома и размер доли в праве общей собственности Участника на общее имущество в нем, определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.5. Сроком ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжительности строительства согласно СНиП является «__» _____ 20__г.

Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Застройщик оставляет за собой право сократить срок ввода Многоэтажного дома в эксплуатацию и передать Квартиры в предусмотренные законом сроки после фактического окончания строительства.

1.6. Указанный в Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Многоквартирного дома. Почтовый адрес будет присвоен Многоквартирному дому после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

1.7. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику - не позднее 60 (Шестидесяти) рабочих дней с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на основании разрешения на строительство № 73-73-199-2015 выдано Администрацией г. Ульяновска 28.08.2015г.

2.3. Проектная декларация размещена Застройщиком в сети Интернет по адресу: [www.kpd2.ru /Строительство/ Информация и отчетности.](http://www.kpd2.ru/Строительство/Информация%20и%20отчетности)

2.4. Земельный участок с кадастровым номером 73:24:020610:331, предоставленный для строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира, принадлежит Застройщику на праве аренды (договор аренды земельного участка №24-2-708 от 13.07.2015г. зарегистрирован Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области 20.08.2015г. за №73-73/001-73/001/158/2015-467/1.)

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

3.1. Обязательства Застройщика:

3.1.1. Принимает от Участника, в предусмотренном Договором размере и порядке, денежные средства для строительства (создания) Квартиры.

3.1.2. Застройщик использует полученные от Участника денежные средства по договору, исключительно для строительства (создания) им Многоквартирного дома в соответствии с

проектной документацией. При этом цена настоящего Договора определяется в виде возмещения затрат на строительство (создание) Квартиры и оплату услуг Застройщика.

3.1.3. Осуществляет строительство Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником, а именно:

заключает необходимые для строительства (создания) Многоквартирного дома договоры; контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Многоквартирного дома в установленный срок;

контролирует целевое использование уплаченных Участником денежных средств; обеспечивает получение Участником объекта долевого строительства (Квартиры).

3.1.4. Осуществляет ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

3.1.5. Не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Квартиры направляет Участнику сообщение (далее - Сообщение) о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче, с указанием даты передачи Квартиры, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором.

Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под роспись.

Застройщик вправе дополнительно уведомить Участника посредством телефонной связи и размещения Сообщения в сети интернет (на сайте: www.kpd2.ru).

3.1.6. Передает Участнику по передаточному акту Квартиры, качество которых должно соответствовать проектной документации и условиям настоящего договора при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

3.1.7. Гарантирует, что на момент заключения Договора Квартиры свободны от текущих имущественных обязательств и у Застройщика не возникло и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами связанных с Квартирой.

3.1.8. Стороны договорились, что корреспонденция, связанная с исполнением Договора, будет направляться Застройщиком по адресу Участника, указанному в преамбуле Договора.

3.1.9. Сообщает по требованию Участника информацию, предусмотренную п. 2 ст. 20 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» касающуюся строительства Многоквартирного дома и Квартиры.

3.1.10. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами передаточного акта, или подписания его в одностороннем порядке согласно п. 3.2.2. Договора.

3.2. Обязательства и права Участника:

3.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и зарегистрировать в установленном порядке право собственности на Квартиру в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке и сроки, установленные п.3.2.3. Договора.

3.2.2. Принять Квартиру по акту приема-передачи в срок указанный в Сообщении Застройщика о готовности Квартиры к передаче.

Если Участник в срок, указанный в Сообщении (при условии надлежащего уведомления Участника) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания передаточного акта, Застройщик по истечении 30 дней со дня, предусмотренного в Сообщении Застройщика для передачи Квартиры, составляет односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненными надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника.

3.2.3. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с Налоговым Кодексом РФ, а также все расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Квартиру.

3.2.4. Без согласования с Застройщиком не производить перепланировку (изменение конфигурации) и (или) переустройство (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) Квартиры до государственной регистрации права собственности на Квартиру. В противном случае за последствия самовольной перепланировки и (или) переустройства Квартиры Участник несет предусмотренную законодательством ответственность.

3.2.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты в полном объеме денежных средств, указанных в Договоре (п. 4.1. Договора) и подписания Сторонами передаточного акта.

3.2.6. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с согласия Застройщика в порядке установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента его государственной регистрации до момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.2.7. Участник обязуется уведомлять Застройщика об изменении сведений, указанных в пункте 9 настоящего Договора, не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их изменения путем предоставления (направления) Застройщику письменного уведомления с приложением копий подтверждающих документов.

3.2.8. Нести расходы, связанные с содержанием Квартиры и общего имущества Многоквартирного дома, находящегося в долевой собственности Участника, с момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п. 3.2.2. настоящего договора.

3.2.9. После государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник за свой счет выполняет установку пожарного шланга в Квартире (длиной не менее 15 м, диаметром 20 мм), а также пожарных дымовых извещателей (из расчета 1 шт. на 12 кв.м. общей площади).

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. В соответствии с настоящим Договором Цена Договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры и оплате услуг и затрат Застройщика, которая подлежит уплате Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре.

Цена Договора, подлежащая уплате Участником _ (___) рублей 00 копеек и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке.

- денежная сумма в размере _ (___) рублей 00 копеек перечисляется на расчетный счет Застройщика не позднее 3 (Трех) дней с момента заключения договора;

4.2. Денежные средства Участника, не израсходованные непосредственно на цели строительства Квартиры, возврату Участнику не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу в качестве вознаграждения за оказанные услуги по реализации настоящего Договора, в момент окончания исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору.

4.3. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Квартир, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, и реальной площадью Квартиры, которая будет установлена органами БТИ.

4.4. Стороны обязуются произвести перерасчет стоимости Квартиры в сторону ее уменьшения или увеличения, если расхождение между общей площадью отдельной Квартиры (без учета площади лоджии/балконов), указанной в настоящем Договоре и в техническом (кадастровом) паспорте на Квартиру, составит более пяти процентов общей площади отдельной Квартиры (без учета площади лоджии/балконов), указанной в настоящем Договоре и отказываются от каких-либо требований о пересчете общей стоимости Квартиры, если такое расхождение составит менее пяти процентов общей площади отдельной Квартиры (без учета площади лоджии/балконов), указанной в настоящем Договоре (далее – Излишки площади).

Стороны обязуются оплатить Излишки площади в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования и подтверждающих документов.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА КВАРТИРЫ

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, исчисляется с момента ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и действует в течение 5 (пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами первого передаточного акта.

5.3. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодными для предусмотренного Договором использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения Цены Договора;
- 3) возмещения расходов Участника на устранение недостатков.

5.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором неустойку (пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- если оплата производится путем единовременного внесения всей суммы, указанной в п. 4.1. Договора - в случае просрочки оплаты на срок более чем 2 (Два) месяца со дня, следующего за датой, когда должен был быть произведен платеж;

- если уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период – в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки им внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Застройщик имеет право взыскать с Участника неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Участнику Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Квартиры на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.5.3. Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

6.5. По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства, указанного в Приложении № 2 к настоящему Договору;

3) в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

6.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе одной из Сторон по основаниям, не предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором Сторона, выступившая инициатором расторжения Договора, уплачивает другой Стороне неустойку в размере 10 % от цены Договора. Возврат Участнику уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 60 (Шестидесяти) рабочих дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора. Сторона освобождается от уплаты неустойки, если решение о расторжении было принято вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой Стороной.

6.7. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи Участнику Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от стоимости не переданной в срок Квартиры за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Сторонами почтовому адресу или вручено Сторонам лично под расписку.

Корреспонденция, направленная по адресам Сторон, указанным в преамбуле Договора, считается направленной надлежащим образом и полученной Сторонами.

6.9. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

6.10. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается:

1) залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,

2) страхованием гражданской ответственности Застройщика в соответствии с договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

С заключением настоящего Договора Участник в соответствии с п.7 ст.13

Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» дает безусловное согласие Застройщику на передачу в последующий залог прав на земельный участок, указанный в п.2.4. Договора, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, а также строящийся Многоквартирный дом.

В соответствии с п. 8 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с момента передачи Квартиры Участнику, право залога банка не распространяется на объект долевого строительства. При этом, в случае обращения взыскания на заложенное имущество, требования Участника, удовлетворяются преимущественно перед требованиями банка.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор составлен в трех идентичных экземплярах: по одному для Застройщика, Участника и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области, считается заключенным с момента регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

7.2. Договор прекращается:

по соглашению Сторон;

по решению суда;

по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;

в случаях, указанных в Договоре.

7.3. Действие Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон.

7.4. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и Договором.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие Застройщику:

- на обработку своих персональных данных, указанных в пункте 9 Договора;

- на любое информирование (в том числе на эл. адрес, на телефон и др.) на указанные в пункте 9 Договора контактные данные Участника.

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

8.2. В соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, Участник как залогодержатель земельного участка, дает свое безусловное согласие Застройщику на раздел, выдел, объединение, перераспределение земельного участка на котором расположен указанный Многоквартирный дом.

8.3. Извещением (уведомлением), произведенным надлежащим образом, признается извещение (уведомление) в письменном виде, врученное другой Стороне под роспись (нарочно) либо направленное по почте заказным письмом с уведомлением по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре.

Перечень приложений к Договору, составляющих его неотъемлемую часть:

- Приложение № 1 – Техническое описание Квартиры.
- Приложение № 2 – План создаваемой Квартиры.

9. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник:

ООО «ДВЛ-девелопмент»
432071, г. Ульяновск, ул. Корюкина, д. 8
ИНН 7325081774, КПП 732501001,
р/с 40702810369020011707 в
Ульяновском отделении № 8588 СБ РФ;
к/с 30101810000000000602
БИК 047308602

_____ / _____ /

_____ / _____ /