

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве

г. Иваново,

две тысячи восемнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Компания Строй-Сервис», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Газаряна Григория Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения общей площадью – 12018 кв.м, объем – 44070 куб.м, количество этажей – 21, высота 63,9, площадь застройки – 712 кв.м, по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 10 Августа, дом 85, материал наружных стен – монолитный железобетонный (фундамент, лифтовая шахта), ячеистобетонные блоки автоклавного твердения с наружным утеплением, материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетонный из бетона, класс энергоэффективности В+, сейсмостойкости – до 6 баллов, на земельном участке с кадастровым номером 37:24:010144:90, площадью 3106 кв.м, именуемое в дальнейшем «Здание» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику долевого строительства следующий Объект долевого строительства:

- Квартира № _____ свободной планировки на _____ этаже общей площадью _____ кв.м., в том числе площадь сан. узла – _____ кв.м, ванны – _____ кв.м, лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 – _____ кв.м,

именуемый в дальнейшем «Объект долевого строительства», а Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

1.2. Настоящий договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Затраты на оплату государственной пошлины за регистрацию несут стороны в соответствии с действующим законодательством.

1.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (является единым для всех участников долевого строительства Здания): **не позднее 31 декабря 2019 года**. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном п.3.2 настоящего договора.

1.4. Гарантийный срок для объектов долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объектов долевого строительства, составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых участнику долевого строительства объектов долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объектов долевого строительства участнику долевого строительства.

2. Цена договора

2.1. Цена одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства составляет – _____
Стоимость квадратного метра не подлежит изменению в процессе строительства.

2.2. Общая цена объекта долевого строительства составляет _____

2.3. Указанную в п. 2.2. договора стоимость объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется перечислить на расчетный счет _____ Застройщика в следующем порядке и сроки:

Сумму в размере _____ в течение десяти рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

3. Обязанности сторон

3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Перечислять сумму, указанную в п. 2.2 настоящего договора, в порядке и на условиях настоящего договора.

3.1.2. В течение месяца после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Здания, о готовности объекта долевого строительства к передаче и после ввода Здания в эксплуатацию принять от Застройщика по акту приема-передачи Объект долевого строительства.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. В течение двух месяцев по окончании строительства и ввода в эксплуатацию Здания, **но не позднее 31 декабря 2019 года**, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств.

3.2.2. Не менее чем за месяц до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

3.2.3. Предоставить участнику долевого строительства все необходимые документы для регистрации (оформления) права собственности на Объект долевого строительства.

3.2.4. Ввести Здание в эксплуатацию в точном соответствии с проектом, техническими условиями, строительными нормами и правилами.

3.2.5. Застройщик гарантирует, что у него нет обязательств перед третьими лицами по поводу передаваемых Участнику долевого строительства прав на Объект долевого строительства и оформления в собственность вышеуказанного объекта долевого строительства.

4. Особые условия

4.1. В стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства не входят и не выполняются следующие виды работ:

- чистовая отделка,
- приобретение и установка внутренних дверных блоков,
- приобретение и установка сан фаянса,
- штукатурка стен,
- стяжка пола.

4.2. В стоимость одного квадратного метра общей площади «Объекта долевого строительства» входят и выполняются следующие виды работ:

- приобретение и остекление пластиковыми окнами (без подоконных досок) согласно проекта,
- приобретение и установка входной двери согласно проекта,
- пол бетонный согласно проекта,
- стены - газобетонный блок согласно проекта,
- отопление 100% согласно проекта,
- приобретение и установка стояков водопровода и канализации, счетчика воды, согласно проекта,
- вводный электрический щиток, этажный электросчетчик согласно проекта.

4.3. Строительство объекта долевого строительства выполняется строго по проекту, выполненному проектной организацией, поэтому какие-либо претензии по составу проекта от Участника долевого строительства Застройщиком не принимаются.

4.4. Общая площадь Объекта долевого строительства определена в соответствии с проектом, носит ориентировочный характер и может подлежать корректировке после проведения первичной паспортизации объекта долевого строительства предприятиями технической инвентаризации. Застройщик не несет ответственности (цена объекта долевого строительства, указанная в п. 2.2 договора, не подлежит изменению) в случае расхождения проектной и фактической площади объекта долевого строительства не более чем на два кв.м.

4.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- предоставленный для строительства Здания, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды;
- строящееся на земельном участке Здание.

При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

4.6. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик страхует свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объектов долевого строительства по Договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) со страховой организацией: ООО «ПРОМИНСТРАХ» (или ООО «Респект»), имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования, выбор страховой организации остается на усмотрение Застройщика, в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объектов долевого строительства по Договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

Условия страхования определяются Правилами страхования, принятыми или утвержденными Страховщиком.

Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства по настоящему Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

- 1) решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со ст. 14 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ;

2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

Страховая сумма, в пределах которой при наступлении страхового случая Страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, составляет стоимость объекта долевого строительства по настоящему договору полностью. Обязанность по уплате страховой премии (части страховой премии) считается исполненной Страхователем со дня поступления денежных средств на банковский счет (или в кассу) Страховщика.

Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объектов долевого строительства по Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателя - Участника долевого строительства.

Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до момента передачи Застройщиком объектов долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.7. Неотъемлемой частью настоящего договора является приложение – План объекта долевого строительства.

5. Заключительные положения

5.1. Изменения и дополнения в настоящий договор вносятся при наличии согласия обеих сторон, оформляются в письменной форме и подлежат обязательной государственной регистрации.

5.2. Вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в установленном законом порядке.

5.3. Изменения, касающиеся перепланировки Объекта долевого строительства, выполняются только при наличии корректировки, выполненной проектной организацией и по дополнительному соглашению сторон к настоящему договору.

5.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны и один для регистрирующего органа.

6. Реквизиты и подписи сторон

«Застройщик»:

ООО «Компания Строй-Сервис»

153002 г. Иваново, ул. Батурина, д. 23, пом. 32

Тел. 8(4932)323814, 323815 ИНН 3702694570

КПП 370201001 ОГРН 1133702006712 Р/с 40702810817000008941 в Ивановском отделении №8639 ПАО

Сбербанк г. Иваново К/с 3010181000000000608 БИК 042406608

Директор ООО «Компания Строй-Сервис»

Газарян Г.Е.

«Участник долевого строительства»: