

**Договор № «В»
долевого участия в строительстве**

г. Кохма

Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Плякина Алексея Владимировича, действующего на основании Устава с одной стороны и гражданка РФ, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в настоящем договоре.

Застройщик — юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства — физическое или юридическое лицо, принимающее наряду с другими участниками долевого строительства долевое участие в строительстве Объекта недвижимости, посредством заключения настоящего Договора, для последующего получения в собственность Объекта долевого строительства, определенного настоящим Договором.

Объект недвижимости (жилой дом) — 17-ти этажный жилой дом, входящий в третий пусковой комплекс Литера 1 «Комплекса многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Кохма по улице Ивановской, в районе домов №67, №69, на земельном участке кадастровый номер земельного участка 37:29:010101:13.

Стеновое ограждение жилого здания запроектировано из многослойных строительных панелей с каркасом из термопрофиля толщиной 200 мм.

Внутренние стены из силикатного кирпича толщиной 250 мм.

Перегородки запроектированы из силикатного кирпича толщиной 120 мм, пазогребневых блоков толщиной 115 мм.

Перекрытия железобетонные.

Здание относится к классу «С» (повышенный) по энергетической эффективности, сейсмичность здания не определяется в связи с несейсмичностью региона.

Каркас и колонны здания из монолитного железобетона. Плита перекрытия из монолитного железобетона толщиной 200 мм.

Площадь земельного участка	м ²	13881
Площадь застройки	м ²	785,00
Количество этажей	эт.	17
Общая площадь здания	м ²	11810,59
Строительный объем здания:	м ³	40983,20
Количество квартир	шт.	144
Площадь подвала	м ²	610,64
Площадь технических помещений	м ²	109,1

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

количество и площадь нежилых помещений;	шт/м2	2/549,7
--	-------	---------

Объект долевого строительства (квартира) — - х комнатная квартира № (по проекту), расположена на - ом жилом этаже Объекта недвижимости, примерной площадью 60,68 кв.м (окончательные общая и жилая площади квартиры определяются по техническому паспорту жилого помещения после его составления), входящая в Объект недвижимости, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и других участников долевого строительства, в техническом состоянии, соответствующем проектной документации, техническим условиям и условиям настоящего договора. Объект долевого строительства имеет планировку в соответствии с Приложением № 1. Квартира сдается подготовленной под отделку свободной планировки (без внутренних перегородок) и без поквартирной электрической разводки.

Проектная площадь Объекта долевого строительства (общая и жилая), его общий объем и другие его характеристики, указанные в настоящем пункте, могут не соответствовать фактическим значениям соответствующих показателей Объекта долевого строительства, законченного строительством.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании данных первичной технической инвентаризации Объекта недвижимости и фиксируется им в акте приема-передачи Объекта долевого строительства. Не соответствие предварительных (проектных) технических характеристик Объекта долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, фактическим значениям, определенным Застройщиком настоящим Договоре, не может быть расценено как неисполнение (или ненадлежащее исполнение) Договора.

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в полном объеме и принять Объект долевого строительства в течении семи рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика.

1.2. Застройщик обеспечивает возведение Объекта недвижимости в соответствии с разработанной проектной документацией и передачу его Участнику долевого строительства не позднее срока, указанного в п. 4.1.4. настоящего Договора.

1.3. Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.4. Стороны объединяют свои усилия с целью создания комплекса недвижимого имущества, включающего земельный участок и расположенное на нем жилое здание, инженерные коммуникации к нему, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части (квартира) будут находиться в собственности Участника долевого строительства. Остальные части: общее имущество Объекта недвижимости, включающее: площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество более чем одного собственника, будут находиться в общей долевой собственности всех Участников долевого строительства в соответствии со ст. 290 ГК РФ, пропорционально занимаемой ими площади. Передача указанного имущества по Акту не производится.

1.5. Основанием для заключения настоящего Договора является: Разрешение на строительство №RU 37304000-14 от 03.04.2013 года.
Договор аренды земельного участка от «22» октября 2007 г. N 21-07-ЮЛ

Размещение информации о строительстве (проектной декларации) на сайте: www.merkon.ru.

2. Цена и порядок расчетов.

2.1. Цена одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства на момент заключения Договора составляет _____ - (_____) рублей.

2.2. Цена объекта долевого строительства рассчитывается как сумма общей проектной площади квартиры, а также площади остекленных лоджий с коэффициентом 0,5 и составляет (_____) рублей.

2.2.1. Сумма, указанная в п. 2.2. настоящей статьи является твердой и может быть изменена только в установленных Договором случаях.

2.2.1.1. Перерасчет цены Договора может быть произведен только в следующих случаях:

2.2.1.2. В случае увеличения фактической общей площади Объекта долевого строительства от проектной общей площади Объекта долевого строительства, но не более чем на 5%; Других оснований для перерасчета цены Договора не имеется.

2.2.1.3. Перерасчет цены Договора, производится Застройщиком посредством умножения разницы проектной общей площади Объекта долевого строительства и фактической общей площади Объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра общей проектной площади квартиры, указанной в настоящем Договоре. Отрицательная разница (увеличение Цены Договора) - выплачивается Застройщику в установленном Договором порядке.

2.2.1.4. Перерасчет цены Договора по указанному основанию производится после проведения кадастровых работ по инструментальному измерению Объекта недвижимости и подлежит оплате в течении 10 рабочих дней с момента выставления соответствующего счета, либо требования.

2.3. Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке: _____ (_____) рублей оплачивается в течении трех календарных дней с момента заключения настоящего Договора.

2.4. Оплата по настоящему Договору производится Участником долевого строительства на расчётный счёт Застройщика, указанный в ст.10 настоящего Договора, либо на иной расчётный счет указанный Застройщиком, при этом датой платежа считается дата поступления денежных средств на соответствующий расчётный счет.

2.4.1. По согласованию Сторон оплата по настоящему Договору может производиться в иной, предусмотренной Законодательством РФ форме.

2.5. Все расходы по постановке Объекта долевого строительства на учет в органах, осуществляющих техническую инвентаризацию и регистрации права собственности на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

2.6. Окончательный расчёт по настоящему Договору должен быть произведён до момента подписания акта приёма-передачи квартиры.

3. Заявления и гарантии. Качество Объекта долевого строительства.

3.1. Застройщик гарантирует отсутствие прав третьих лиц на Объект долевого строительства.

3.2. Застройщик гарантирует, что качество Объекта долевого строительства, будет соответствовать условиям Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.3. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

3.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

3.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования устанавливается пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.5.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства 3 три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта .

3.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществлять создание Объекта долевого строительства в соответствии с условиями Договора и требованиями действующего законодательства.

4.1.2. Использовать полученные от Участника долевого строительства средства по целевому назначению на создание Объекта долевого строительства.

4.1.3. Завершить строительство Объекта недвижимости и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором.

4.1.4. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в техническом состоянии, соответствующем условиям Договора, не позднее двух месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости. Указанная в настоящем пункте передача Объекта долевого строительства осуществляется не позднее 30 сентября 2018 года.

4.1.5. В случае досрочного ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, Застройщик обязуется за 30 календарных дней предупредить об этом Участника долевого строительства.

4.1.6. Обеспечить все необходимые условия и предоставить все необходимые документы для оформления и регистрации права собственности на Объект долевого строительства за Участником долевого строительства.

4.1.7. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости 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 об изменении договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Произвести финансирование долевого участия в строительстве в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.2.3. В случае досрочного ввода Объекта в эксплуатацию в течении семи рабочих дней с момента получения уведомления, указанного в п. 4.1.5. настоящего Договора приступить к принятию Объекта долевого участия, а также произвести окончательный расчет по платежам, предусмотренным настоящим Договором в срок не позднее семи рабочих дней после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию в противном случае с момента государственной регистрации права собственности Объект будет находиться в Залог у Застройщика в соответствии с действующим законодательством. Залогодержателем по данному залогу будет являться Застройщик.

4.2.4. После подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства: отопление, электро-, водопользование и иные коммунальные платежи, нести затраты по содержанию Объекта долевого строительства, оплачивать охранные услуги, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории, действующие на территории РФ.

4.3. Участник долевого строительства вправе.

4.3.1. В период с даты заключения настоящего Договора до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства уступить права требований по настоящему Договору. Такая уступка допускается только после уплаты Участником долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

4.3.2. До подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства установленным настоящим Договором и нормативно-правовыми актами требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора.

5. Особые условия.

5.1. Участник долевого строительства обязан немедленно известить Застройщика о возникновении финансовых затруднений и других обстоятельствах, делающих невозможным выполнение Участником долевого строительства своих обязательств по финансированию строительства.

5.2. В случае возникновения обстоятельств, предусмотренных в п.5.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан решить вопрос об уступке своих прав и передаче обязанностей (произвести перевод долга) по настоящему Договору иному лицу, обладающему необходимыми материальными возможностями для финансирования строительства. При этом Застройщик вправе предлагать Участнику долевого строительства лиц, которым могут быть переданы права и обязанности по настоящему Договору, а Участник долевого строительства обязан в приоритетном порядке рассмотреть данные предложения. Уступка прав и перевод долга осуществляется Участником долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ и настоящим Договором.

5.3. В случае уступки прав Участника долевого строительства новому Участнику долевого строительства денежные средства, внесённые Участником долевого строительства в качестве цены Договора до этого, зачитываются в счёт исполнения обязательств по финансированию новым Участником долевого строительства.

5.4. В случае, если Застройщик не даст своего согласия Участнику долевого строительства на одновременную уступку права и перевод долга предложенному Участником долевого строительства лицу, а Участник долевого строительства самостоятельно не может исполнить обязательство по внесению Застройщику платежей, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора, Застройщик вправе предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке и обязан вернуть Участнику долевого строительства полученные от него в качестве цены Договора денежные средства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора, удержав при этом в свою пользу неустойку в размере 1/300 (одной трёхсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченных платежей за каждый день просрочки.

5.5. Право собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает с момента государственной регистрации права собственности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. Организационно-правовые мероприятия по государственной регистрации права собственности осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счёт, либо совместно с Застройщиком по дополнительному договору.

5.6. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. Организационно-правовые мероприятия по государственной регистрации Договора осуществляются Сторонами самостоятельно и за свой счет.

6. Обеспечение исполнения обязательств

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге принадлежащее Застройщику право аренды на земельный участок, предназначенный для строительства Объекта недвижимости и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

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

6.2. Стороны определили, что в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору Участник долевого строительства удовлетворяет свои требования в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, за счет имущества, служащего обеспечением обязательств Застройщика.

6.3. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим Законодательством РФ.

6.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании .

7. Ответственность сторон

7.1. В случае нарушения установленного п.2.3. настоящего Договора срока внесения денежных средств Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 (одной трёхсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает первому пени в размере (1/300) одной трёхсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п.4.2.3. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п.4.3.2. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. Эти меры могут применяться при условии, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о сдаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Ни одна из Сторон не несёт ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств, возникших независимо от воли сторон (форс-мажор).

. "Форс-мажор" означает:

7.4.1. любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;

7.4.2. пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

7.4.3. любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документально. При этом новые сроки исполнения обязательств по настоящему Договору определяются Сторонами дополнительным соглашением.

7.5. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, не позднее 5-ти (пяти) рабочих дней с момента их наступления в письменной форме извещает другую Сторону о наступлении данных обстоятельств, предполагаемом сроке действия и прекращения выше указанных обстоятельств. Не уведомление или несвоевременное уведомление о наступлении либо прекращении форс-мажорных обстоятельств лишает стороны права ссылаться на них как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

7.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим Законодательством РФ.

8. Срок действия договора, порядок его изменения, дополнения и расторжения.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.4. Настоящий Договор может быть в любое время расторгнут по взаимному согласению Сторон.

При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства (если это не вызвано неисполнением условий договора Застройщиком), Участник долевого строительства утрачивает право на получение в собственность квартиры. При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, перечисленные Участником долевого строительства в качестве цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора, с удержанием в свою пользу 15% (пятнадцати процентов) цены Договора в качестве компенсации расходов, произведенных Застройщиком по исполнению настоящего Договора до момента его расторжения.

8.5. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.

8.6. Застройщик может отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае, если Участник долевого строительства нарушил срок платежа по Договору и просрочка внесения платежа составляет более чем три месяца .

8.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора в соответствии с настоящим Договором Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.8. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.6 настоящего договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

9. Заключительные положения.

9.1. Стороны подтверждают, что все действия произведённые Сторонами до момента государственной регистрации настоящего Договора и направленные на исполнение обязательств по нему имеют обязательную силу.

9.2. Все споры между сторонами по настоящему Договору разрешаются в соответствии с действующим законодательством. Досудебный претензионный порядок решения споров является обязательным. Сторона, в адрес которой направлено претензионное письмо, обязана дать мотивированный ответ на него в течение 1 (одного) месяца с момента получения претензии.

9.3. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.4. Стороны обязаны в письменной форме уведомлять друг друга об изменении адресов и места проживания. В случае не уведомления сторона несет риски, связанные с исполнением данной обязанности.

9.5. Все приложения являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

9.6. Настоящий Договор составлен на восьми листах в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один – Участнику долевого строительства, второй — Застройщику, третий — в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

Застройщик

Участник долевого строительства

ООО "ПЕРСПЕКТИВА"

153000, Ивановская обл, Иваново г, Станко

ул, дом

№ 17, офис 1

ОГРН 1163702066527

ИНН 3702154737;

КПП 370201001

р/с 40702810338000114377

Банк ПАО СБЕРБАНК

БИК 044525225;

к/сч 30101810400000000225

_____.

Директор _____ Плякин А.В.

М.П.