

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
долевого участия в строительстве жилого доме

г. Арзамас

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018г.

Жилищно-строительный потребительский кооператив «Базис», именуемый в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_ и

\_\_\_\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, 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 30.12.2004 г. № 214-ФЗ заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

**1.1. Застройщик** обязуется, в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на земельном участке по адресу: г. Арзамас, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 1/1 90-квартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, передать **Участнику долевого строительства Объект долевого строительства**, определенный настоящим договором, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность **Объект долевого строительства**.

**1.2. Застройщик** осуществляет строительство 90-квартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения на основании следующих документов, являющихся основанием для строительства:

- Договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения, от 16 января 2014 г. №52374, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав 07.02.2014г., регистрационный номер 52-52-02/801/2014-134;

- Разрешения на строительство № RU 52 301000-69 от 16 сентября 2014г., выданного Администрацией г. Арзамаса;

- Проектно-сметной документации 17.09.2014 г., утвержденной **Застройщиком**;

- Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_;

- Проектной декларации.

**1.3. Участник долевого строительства** ознакомлен с проектной декларацией.

**1.4. Объектом долевого строительства** является: жилое помещение в Доме (далее – «Квартира»), имеющее следующие проектные параметры и основные характеристики:

Этаж	
Секция (подъезд №)	
Номер квартиры (по ПСД)	
Количество жилых комнат	
Общая площадь квартиры по проекту (лоджии К=0,5 ориентировочно)	
Площадь квартиры (без учёта лоджий) (ориентировочно)	
Жилая площадь (ориентировочно)	

Основные характеристики многоквартирного дома:

Материал наружных стен и каркаса объекта :	Конструктивная схема здания – каркас сборно-железобетонный индивидуальной разработки. Стены цокольного и типового этажа: самонесущие из керамзитобетонных блоков с кирпичной облицовкой.
--	---

	Диафрагмы жесткости- сборные железобетонные
Материал перекрытий	Сборные железобетонные многопустотные плиты стендового изготовления
Класс энергоэффективности	Высокий

Качественные характеристики отделки Квартиры:

- потолки – затирка;
- полы – цементная стяжка по утеплителю первый этаж, остальные этажи по согласованию с Участником долевого строительства;
- установка входной двери;
- установка кухонной двери;
- оконные блоки – пластик;
- газоснабжение – счетчик, разводка, двухконтурный газовый котел; (газовая плита за счёт средств участника долевого строительства);
- система отопления – трубы полипропилен с установкой радиаторов (алюминиевые)
- электрика – ввод электропитания, установка узла учета электроэнергии, скрытая электропроводка с установкой электроарматуры;
- канализация – стояки для подключения санитарно-технического оборудования - заглушенные;
- водопровод – стояк, счетчик на холодную воду, вентиль, пожарный шланг;
- автономная система пожарной сигнализации;
- гидроизоляция ванной комнаты;
- домофон - разводка слаботочных сетей под штукатурку до каждой квартиры, без установки оконечных устройств и приборов;
- телевидение – ввод кабеля от наружной типовой антенны по стояку;
- остекление лоджий балконов (оплачивается дополнительно Участником долевого строительства)

По обоюдному согласию Сторон «Застройщик» передает «Участнику долевого строительства» Квартиру без установки межкомнатных дверей, сантехнических приборов, без обоев и чистых полов.

Адрес **Объекта долевого строительства**, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства 90-квартирного жилого дома, в составе которого находится **Объект долевого строительства**, и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

При этом площадь **Объекта долевого строительства** уточняется по данным технической инвентаризации.

**Участник долевого строительства** обязуется внести денежные средства в порядке и в сроки, установленные п. 2 настоящего Договора, и после получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию 90-квартирного жилого со встроенными помещениями общественного назначения, принять **Объект долевого строительства** в собственность.

**1.5. Застройщик** обязуется завершить строительство **90-квартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения** в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНиП в срок не позднее 31.05.2019 г. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию **90-квартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения**, передать **Объект долевого строительства** Участнику долевого строительства в срок не позднее 31.07.2019г.

## 2. Цена договора.

**2.1.** Стоимость **Объекта долевого строительства** по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек**. Сумма, подлежащая уплате **Участником долевого строительства**, складывается из: Стоимости строительства из

расчета \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ коп. за 1 (один) кв.м. общей площади Объекта долевого участия.

Стоимость лоджии (без остекления) включена в стоимость Объекта долевого строительства, указанную в настоящем договоре.

**2.2. Участнику долевого строительства**, для полной оплаты стоимости необходимо внести сумму в размере составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек..

Данная сумма (Цена договора) должна быть уплачена **Участником долевого строительства** в следующем порядке (График платежей):

а) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, в срок не позднее «\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**2.3.** Цена Договора (стоимость объекта) является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случая уточнения общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации., в т.ч. в случае изменения проектных решений.

После уточнения технических характеристик **Объекта долевого строительства** в соответствии с п.1.4. доплата или возврат излишне уплаченных денежных средств рассчитывается из стоимости 1 кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, действующий на момент заключения договора.

**2.4** В случае, если по окончании строительства 90-квартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения, и сдачи его в эксплуатацию площадь передаваемого **Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства** увеличивается или уменьшается, то стороны в течении 10- дневного срока после подписания Разрешения на ввод дома в эксплуатацию должны произвести между собой соответствующий перерасчет в ценах за 1 кв. м. общей площади на момент подписания данного Разрешения, и составить Акт взаимной сверки расчетов по требованию любой из сторон.

**2.5.** В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**2.6.** Иные платежи, связанные со **строительством и приемкой 90-квартирного жилого дома** с встроенными помещениями общественного назначения в цокольном этаже в эксплуатацию, осуществляются по соглашению сторон.

**2.7.** Право Залого у Застройщика согласно п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

### 3. Передача помещения по договору.

**3.1.** Передача **Объекта долевого строительства** осуществляется после получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию 90-квартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения, по подписываемому сторонами передаточному Акту.

**3.2.** Передача **Объекта долевого строительства** производится в срок не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

В случае, если строительство (создание) 90-квартирного жилого дома со встроенными помещениями не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, **Застройщик** не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующее извещение и предложение об изменении договора.

**3.3.** **Застройщик** не менее чем за месяц до установленного в п. 3.2. срока передачи **Объекта долевого строительства**, обязан направить **Участнику долевого строительства** сообщение о завершении строительства и о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, а так же предупредить **Участника долевого строительства** о необходимости принятия **Объекта долевого строительства** и о последствиях бездействия **Участника долевого строительства**.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением или вручено **Участнику долевого строительства** лично под роспись.

**Участник долевого строительства**, получивший сообщение о завершении строительства и о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 рабочих дней со дня получения сообщения.

**3.4.** В случае уклонения **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** в предусмотренный п. 3.3. настоящего Договора срок, либо при отказе от принятия **Объекта долевого строительства**. **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня указанного в п. 3.3. срока вправе составить односторонний Акт о передаче **Объекта долевого строительства**. При этом риск случайной гибели **Объекта долевого строительства** признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления соответствующего одностороннего Акта.

#### **4. Гарантийный срок.**

**4.1.** Гарантийный срок для передаваемого **Объекта долевого строительства** составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства**.

**4.2.** **Участник долевого строительства** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**4.3.** **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) передаваемого **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

#### **5. Права и обязанности сторон.**

**5.1.** **Застройщик** обязуется:

**5.1.1.** Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства 90-квартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить Разрешение на ввод его в эксплуатацию.

**5.1.2.** Представить по требованию **Участника долевого строительства** всю необходимую информацию о ходе строительства.

**5.1.3.** После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию 90-квартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения передать **Участнику долевого строительства** **Объект долевого строительства** в срок, установленный п. 1.5. договора по Акту приема передачи.

**5.1.4.** Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на **Объект долевого строительства** и с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество.

**5.1.5.** Передать **Объект долевого строительства**, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

**5.1.6.** Представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.

**5.1.7.** Исполнить обязательство по передаче жилого помещения, указанного в настоящем договоре, участнику долевого строительства, обеспечивается генеральным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. № \_\_\_\_\_

**5.2.** **Застройщик** вправе привлекать денежные средства для строительства **Объекта долевого строительства** после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации.

**5.3.** **Участник долевого строительства** обязуется:

**5.3.1.** Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

**5.3.2.** В срок, установленный договором, принять **Объект долевого строительства** от **Застройщика**.

**5.3.3.** По предъявлению эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг по окончанию строительства 90-квартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и передачи **Застройщиком Объекта долевого строительства** оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

**5.3.4.** Уведомить **Застройщика** в случае уступки права требования **Объекта долевого строительства** по настоящему Договору третьему лицу.

**5.4.** **Участник долевого строительства** вправе передавать **свои** права и обязанности по настоящему договору третьим лицам с письменного согласия **Застройщика** и оформлением дополнительного соглашения к настоящему договору.

**5.4.1** Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

**5.5.** Права и обязанности **Участника долевого строительства** переходят в определенных Законом случаях к иным лицам в порядке наследования или на основании судебного решения.

**5.6.** Право собственности на **Объект долевого строительства** возникает у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации.

**5.7.** Оформление и государственная регистрация права собственности на **Объект долевого строительства** осуществляется **Участником долевого строительства** самостоятельно или совместно с иными участниками строительства (**Участниками долевого строительства**) за счет собственных средств и собственными силами.

**5.8.** Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

**5.9.** Обязанности **Участника долевого строительства** считается исполненным с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами передаточного Акта.

**5.10.** Ранее заключенные между сторонами договоры и (или) соглашения признаются утраченными силу с момента заключения настоящего договора.

## **6. Ответственность сторон.**

**6.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**6.2.** В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи **Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства** **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

**6.3.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки

**6.4.** При наступлении обстоятельств непреодолимой силы. Препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

Под обстоятельствами непреодолимой **силы стороны** понимают **пожары**, стихийные бедствия природного либо техногенного характера, забастовки, военные действия, издание

законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств, при условии, что они известили другую сторону о наступлении обстоятельств непреодолимой силы в письменном виде.

**6.5. Застройщик** обязуется выполнять функции заказчика при строительстве 90-квартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения в цокольном этаже в полном соответствии с нормами действующего законодательства и несет за это ответственность самостоятельно, если отсутствует вина **Участника долевого строительства** в их нарушении.

## **7. Порядок изменения и расторжения договора.**

**7.1. Участник долевого строительства** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- Неисполнения **Застройщиком** обязательств по передаче **Объекта долевого строительства** в установленный договором срок.

- В случае если переданный **Объект долевого строительства** создан с отступлением от условий договора и (или) и обязательных требований, приведшими к ухудшению качества **Объекта долевого строительства** или иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

- Существенного нарушения требований к качеству **Объекта долевого строительства**.

**7.2.** По требованию **Участника долевого строительства** договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

**7.2.1. Прекращения или приостановление строительства 90-квартирного жилого дома** со встроенными помещениями общественного назначения, в состав которого входит **Объект долевого строительства**, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок **Объект долевого строительства** не будет передан **Участнику долевого строительства**.

**7.2.2.** Существенного изменения проектной документации.

**7.2.3.** Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав **90-квартирного жилого дома** со встроенными помещениями общественного назначения.

**7.3.** Договор может быть досрочно расторгнут (прекращен) по согласию сторон, в случае смерти **Участника долевого строительства** и отказа его наследников на перезаключение договора на свое имя, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством. Возврат полученных от **Участника долевого строительства** средств в этом случае производится **Застройщиком** согласно п. 7.6. настоящего договора

**7.4. Застройщик** по основаниям, предусмотренным п. 7.1 в течение трёх месяцев, а по основаниям, предусмотренным п. 7.2. в течение двух месяцев со дня расторжения договора обязан возвратить **Участнику долевого строительства** денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных **Участником долевого строительства**.

**7.5.** В случае, если **Участник долевого строительства** допускает просрочку внесения платежа согласно п. 2.2. договора в течение более чем 3 месяцев, то **Застройщик** вправе отказаться от исполнения настоящего договора с выплатой **Участнику долевого строительства** ранее внесенных им средств по договору. При этом **Застройщик** вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме **Участнику долевого строительства**, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

**7.6. Застройщик** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в счет цены договора, в течение трёх месяцев со дня расторжения договора. 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**.

