

ДОГОВОР
о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома
№ ДПР – 19В /_

г. Рязань

«__» _____ 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Интерстрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Генерального директора Ершова Олега Викторовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин _____, _____.____._____ года рождения, паспорт серии _____ № _____ выдан _____.____.____ года _____, зарегистрирован по адресу: г. _____, ул. _____, дом _____, корпус _____, кв. _____, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Статья 1. ЮРИДИЧЕСКИЕ ГАРАНТИИ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

1.1. Застройщик подтверждает **Дольщику** правомерность строительства Объекта на выделенном земельном участке:

1.1.1. Договором № КС 11-11 Ю аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0110005:127 на период строительства от 31.05.2011 года, зарегистрированным Управлением Росреестра по Рязанской области 09.06.2011 года.

1.1.2. Разрешением на строительство, выданным администрацией г. Рязани №RU62326000-77/2014/РС от 30.06.2014 года.

1.2. Застройщик гарантирует **Дольщику**, что имущественное право, подлежащее передаче по настоящему Договору, не продано, не заложено, не подарено, не обременено другими обязательствами.

1.3. Дольщик подтверждает, что до заключения договора получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую **Дольщика** информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе и режиме работы **Застройщика**;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по договору;
- о сроках и условиях строительства **Объекта**;
- о возникновении имущественных прав на **Квартиру** в соответствии с настоящим договором;
- о моменте возникновения права собственности **Дольщика** на **Квартиру**;
- о правовых основаниях строительства **Объекта**.

1.4. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего договора.

Статья 2. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЯ

2.1. Инвестиционный проект - совокупность организационно-технических мероприятий по созданию (строительству) с использованием собственных и /или привлеченных средств **Объекта** жилого назначения с нежилыми помещениями, инженерных и иных сооружений в форме проведения предпроектных, проектных, строительных, пуско-наладочных и прочих работ, а также ввод **Объекта** в эксплуатацию.

2.2. Объект – 60-ти квартирный десятиэтажный жилой дом с нежилыми помещениями (дом № 19 в ДПР-5 г. Рязани (секция 19 «В») (2 очередь строительства) проектной площадью жилых и нежилых помещений 3 755,4 кв. метров, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0110005:127 по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Новоселов (Октябрьский район).

2.3. Взнос Дольщика, далее **Взнос**, - предусмотренная настоящим договором сумма инвестирования, подлежащая внесению в объеме, порядке и на условиях, определенных в договоре.

Взнос Дольщика, это сумма денежных средств, состоящая из возмещения затрат **Застройщика** на строительство (создание) **Объекта** и оплаты его услуг.

2.4. Доля Дольщика - доля в имуществе **Объекта**, пропорциональная **Взносу Дольщика**, определенная в натуре после ввода **Объекта** в эксплуатацию как **Квартира Дольщика**, право собственности, на которую подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 219 ГК РФ, а также общие помещения **Объекта**, несущие конструкции **Объекта**, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартир, обслуживающее более одной квартиры, согласно статье 290 ГК РФ.

2.5. Квартира Дольщика - отдельное жилое помещение за № ____- номер строительный, состоящее из ____ - х комнат, ориентировочной общей площадью _____ (_____ целых _____ десятых) кв. метров, расположенное на _____ (_____) этаже **Объекта**.

Стороны определили по настоящему договору:

Ориентировочная общая площадь **Квартиры Дольщика** включает площадь жилых и подсобных помещений **Квартиры** с учетом встроенных помещений, лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых, тамбуров без применения при расчете площади понижающих коэффициентов для лоджий, балконов, террас, веранд и холодных кладовых.

Ориентировочная общая площадь **Квартиры** равна проектной с округлением до десятых долей квадратного метра. Уточнение площади производится Сторонами после ввода **Объекта** в эксплуатацию и проведения обмера **Объекта** органами технической инвентаризации на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

Застройщик имеет исключительное право (без согласования с **Дольщиком**) на внесение изменений в проектную документацию на строительство **Объекта**.

Статья 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Предметом настоящего **Договора** является долевое участие **Дольщика** в финансировании строительства **Объекта** в объеме, установленном в договоре, и принятие по окончании строительства в собственность определенной в договоре **Доли** (части) построенного **Объекта** – ___комнатной квартиры № ___ (_____) - номер строительный, ориентировочной общей площадью ___ (_____) целых _____ десятых) кв. метров, расположенной на ___ (_____) этаже **Объекта**, а другая сторона – **Застройщик** - обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Объект** и, после получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию, передать соответствующую **Долю Дольщика – Квартиру Дольщику** по Акту приема-передачи.

Передача осуществляется после надлежащего исполнения **Дольщиком** обязательств по внесению **Взноса** в полном объеме и ввода **Объекта** в эксплуатацию.

Обязательства **Застройщика** перед **Дольщиком** по настоящему договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента подписания вышеуказанного Акта приема-передачи.

3.2. Квартира передается **Дольщику** без отделки, с установкой входной двери, стены и перегородки выполняются в соответствии с проектом и оштукатуриваются, производится расшивка швов в потолках, выполняется стяжка на полах цементным раствором, устанавливаются оконные и балконные блоки с остеклением, без установки подоконников, выполняется медная электропроводка с установкой электроустановочных приборов отечественного производства (патроны для электрических ламп, квартирные щитки учета), устройство системы индивидуального внутриквартирного отопления и горячего водоснабжения от газового котла, монтируется система газоснабжения с установкой счетчика газа, обеспечивается наличие точек подключения к холодной воде и канализации, без установки сантехнических приборов. **Дольщик** не вправе требовать от **Застройщика** передачи **Квартиры** с установленным сантехническим оборудованием для ванных и туалетных комнат (ванны, раковины, мойки, унитаза, смесителей), устройством чистовых полов (настилкой линолеума, паркета, плитки), чистовой отделкой стен и потолков (шпатлевкой, покраской, оклейкой обоями), установкой встроенных шкафов, антресолей, разделочных столиков, подстольев, а также с установкой дверных блоков (межкомнатных, кухонных, ванных и санузлов), установкой электрической арматуры (штепсельных розеток, выключателей).

3.3. Срок окончания строительства Объекта: 2-ой квартал 2017 года.

В случае изменения срока окончания строительства **Объекта** на основании актов органов власти и управления, судебных актов, иных обстоятельств, влияющих на его изменение, период строительства соответственно продлевается, с подписанием между сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.4. Застройщик наделяется полномочиями по ведению общих дел по настоящему договору без доверенности, с принятием на себя организационных функций на весь срок (период) действия договора, а также может самостоятельно осуществлять поиск других дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве **Объекта** в пределах, не затрагивающих **Долю Дольщика**.

3.5. Право собственности **Дольщика на Квартиру** возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить строительство и сдачу в эксплуатацию законченного строительством **Объекта** в срок, установленный настоящим договором. **Застройщик** имеет право самостоятельно осуществлять строительство **Объекта**, выполнять функции генерального подрядчика или привлекать для строительства **Объекта** сторонние организации.

4.1.2. Не заключать в период действия договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на **Квартиру Дольщика**.

4.1.3. Уведомить **Дольщика** о необходимости подписания Акта приема-передачи **Квартиры** после ввода **Объекта** в эксплуатацию и получении данных обмеров органами технической инвентаризации.

4.1.4. Обстоятельствами, прекращающими обязательство **Застройщика** перед **Дольщиком** по передаче указанной в настоящем договоре **Квартиры**, являются:

подписание сторонами Акта приема-передачи **Квартиры**;

досрочное расторжение договора;

выход **Дольщика** из договора путем уступки прав третьему лицу.

4.1.5. Передать **Дольщику** по **Акту приема-передачи Квартиру** в течение 2-х месяцев с момента выдачи администрацией г. Рязани разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию при условии выполнения **Дольщиком** в полном объеме обязательств по внесению **Взноса** по настоящему договору.

4.1.6. Гражданская ответственность **Застройщика** перед **Дольщиком** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче **Объекта** по настоящему договору, обеспечивается Договором 77ОТЗГ-2015 258 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 19 мая 2015 года, заключенным между **Застройщиком** и **Страховщиком – Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания «Универс-Гарант»**

При этом **Стороны** установили, что в случае расторжения настоящего договора, по инициативе **Дольщика**, в отсутствие вины **Застройщика**, **Дольщик** обязуется вернуть **Застройщику**, денежные средства, оплаченные им в качестве страховой премии по договору страхования гражданской ответственности **Застройщика**.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Сдать настоящий договор на государственную регистрацию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня его подписания.

4.2.2. Осуществить финансирование **Взноса Дольщика** в размере и порядке, установленном настоящим договором.

4.2.3. До подписания разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию и передаточного акта **Дольщик** обязуется не проводить без согласования с **Застройщиком** работы в **Квартире**, связанные с отступлением от согласованного проекта:

– не производить никаких перестроек в **Квартире** (перепланировок, сноса стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций, в том числе до момента пуска газа не отсоединять газоиспользующее оборудование (газовую плиту и котел, газовый счетчик), закрывать встроенной мебелью газовый счетчик до момента его опломбировки, производить замену газового оборудования (плиты, котла, гибких шлангов к плите) без письменного согласования с **Застройщиком** и проектирующей организацией, а при производстве электромонтажных работ – с инспекцией энергетического надзора;

– в случае аварий внутренних, тепло, энерго - и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других **Дольщиков**) принимать все необходимые меры к устранению их последствий и возмещению ущерба за свой счет.

В случае нарушения предусмотренного данным пунктом обязательства, **Застройщик** вправе потребовать от **Дольщика** уплаты штрафа в размере десяти процентов от **Взноса Дольщика**, а также устранения силами **Дольщика** и возмещения им всех причиненных убытков.

В любом случае, затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в установленном действующим законодательством РФ и г. Рязани порядке, в полном объеме несет **Дольщик**.

Не проводить работы, затрагивающие фасад **Объекта** и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов, лоджий и т.п.) без получения необходимых согласований от **Застройщика**.

4.2.4. В течение десяти календарных дней после получения уведомления от **Застройщика**:

4.2.4.1. Подписать **Акт приема-передачи Квартиры**.

С момента подписания указанного **Акты приема-передачи Квартиры** **Дольщик** становится ответственным за сохранность **Квартиры** и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния **Объекта** соразмерно его **Доли** (в частности, по оплате коммунальных платежей, расходов по техническому обслуживанию и охране **Квартиры**).

В случае нарушения **Дольщиком** срока приема **Квартиры** без письменного объяснения причин, **Застройщик** считается исполнившим свое обязательство по передаче **Квартиры Дольщику** надлежащим

образом на указанную в уведомлении дату, а **Дольщик** считается принявшим полную ответственность за сохранность **Квартиры**, а также обязан осуществлять полную оплату коммунальных услуг и эксплуатационных расходов по выставляемым счетам.

4.2.4.2. Одновременно с подписанием **Акта приема-передачи** заключить Договор на техническое обслуживание **Квартиры**, общего имущества **Объекта** и предоставление коммунальных услуг с организацией, обеспечивающей эксплуатацию **Объекта**.

С даты заключения Договора на техническое обслуживание **Квартиры**, общего имущества **Объекта** и предоставление коммунальных услуг, **Дольщик** производит оплату коммунальных услуг по действующим тарифам для физических лиц на основании данных приборов учета.

Статья 5. РАЗМЕР ВЗНОСА ДОЛЬЩИКА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Взнос Дольщика определен сторонами в размере _____ (____ миллион _____ тысяч _____) рублей из расчета стоимости одного кв. м. ориентировочной общей площади **Квартиры**, равной __ 000 (_____ тысячи) рублей.

Первая часть **Взноса** в размере _____ (_____ миллион _____ тысяч) рублей оплачивается в течение 8-ти банковских дней с момента заключения настоящего договора.

Оставшаяся часть **Взноса** в размере _____ (_____ - тысяч _____) рублей и начисленные проценты в соответствии с п.5.2. должны быть оплачены до __ _____ года.

5.2. Оплата **Взноса** производится **Дольщиком** путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика** в соответствии со сроками, указанными в пункте 5.1. настоящего договора. При этом **Дольщик** оплачивает **Застройщику** неоплаченную часть **Взноса** с уплатой на нее процентов в размере 12 % годовых.

Датой оплаты считается дата внесения денежных средств на расчетный счет **Застройщика** в банке.

В случае нарушения срока оплаты или неполной оплате **Взноса** **Дольщик** выплачивает **Застройщику** кроме указанных процентов неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

После осуществления оплаты **Взноса** или его части **Дольщик** обязан в течение 2-х рабочих дней предоставить **Застройщику** копии и оригиналы платежных документов, несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей стороны за вызванные этим последствия.

5.3. После окончания строительства **Объекта** и получения технической документации **Застройщиком** по итогам обмеров органами технической инвентаризации, стороны обязаны произвести между собой следующие взаиморасчеты:

Если общая площадь **Квартиры** по результатам технической инвентаризации окажется менее той, что указана в пункте 2.5. настоящего Договора, **Застройщик** обязуется осуществить возврат **Дольщику** излишне уплаченных средств, исходя из инвестиционной стоимости 1 кв. м., указанной в пункте 5.1. Договора.

Если общая площадь **Квартиры** по результатам технической инвентаризации окажется более той, что указана в пункте 2.5. настоящего Договора, **Дольщик** обязуется осуществить доплату, исходя из инвестиционной стоимости 1 кв. м. согласно п.5.1. настоящего Договора.

5.4. **Дольщик** вправе досрочно исполнить свои денежные обязательства по внесению **Взноса**, предварительно уведомив об этом **Застройщика**.

5.5. Самостоятельно и за свой счет совершать все необходимые действия по государственной регистрации права собственности на **Квартиру**. Связанные с этим затраты оплачиваются **Дольщиком** дополнительно и не входят в стоимость настоящего договора.

Статья 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. **Дольщик** вправе уступить право требования на свою долю (получение **Квартиры** после окончания строительства и ввода **Объекта** в эксплуатацию) любому третьему лицу только после оплаты **Взноса** в полном объеме.

Уступка права требования оформляется отдельным договором, подписываемым **Дольщиком** и третьим лицом. После заключения указанного договора **Дольщик** обязан уведомить **Застройщика** о состоявшейся уступке права требования с приложением копий документов в течение 10 дней с момента ее совершения.

6.2. В соответствии с настоящим договором Стороны пришли к соглашению, что в случае оформления **Акта допуска** в **Квартиру** **Дольщика** до подписания разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию, **Дольщик**, оплачивает (компенсирует) **Застройщику** затраты на обслуживание его **Квартиры** по действующим тарифам с даты оформления **Акта допуска** в **Квартиру** и до принятия

Квартиры по Акту приема-передачи. Оплата за первые два месяца производится одновременно в день подписания Акта допуска в **Квартиру**. Оформление **Акта допуска в Квартиру** производится по письменному заявлению **Дольщика**.

Статья 7. ОСНОВАНИЯ ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Досрочное расторжение договора возможно в следующих случаях:

7.1.1. По взаимному согласию сторон.

7.1.2. **Дольщиком** по основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством.

7.1.3 **Застройщиком** по следующим основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством:

- при просрочке внесения **Дольщиком** единовременного платежа по договору, либо его неполное внесение, более чем на два месяца;

- при систематическом нарушении **Дольщиком** сроков внесения платежей в установленный договором период (при рассрочке платежа по договору), то есть нарушение сроков внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочке внесения платежа более чем на два месяца.

В случае расторжения договора по указанным основаниям **Дольщик** выплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. Возврат фактически внесенных **Дольщиком** денежных средств осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых по настоящему договору обязательств, стороны несут ответственность согласно действующему законодательству, за исключением специально предусмотренных настоящим договором случаев.

8.2. Стороны исходили из того, что у них имеется общая цель - инвестирование строительства **Объекта**, в силу чего нарушение денежного обязательства существенно затрудняет достижение указанной цели и причиняет вред другой стороне и иным, заинтересованным в окончании строительства **Объекта**, третьим лицам.

8.3. Качество объектов недвижимого имущества, которые будут переданы **Застройщиком Дольщику** по настоящему договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять календарных лет со дня, следующего за днем подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Все обнаруженные в течение этих сроков недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре объектов недвижимости и подписании передаточного акта, должны быть устранены **Застройщиком** самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок с момента уведомления его **Дольщиком** об этих недостатках

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

8.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, актов государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение настоящего договора, освобождает стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

8.5. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

8.6. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (Трех) месяцев, стороны вправе отказаться от продолжения договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

8.7. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

Статья 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Рассмотрение споров, связанных с настоящим договором, производится в суде в установленном законом порядке.

9.2. При разрешении споров стороны руководствуются настоящим договором, а в случаях, не урегулированных договором - действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Недействительность отдельных положений договора не влечет недействительности всего договора в целом.

9.4. Настоящий договор составлен в _-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.5. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.6. Все приложения к договору являются его неотъемлемой частью и имеют равную с ним юридическую силу.

9.7. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются сторонами в письменной форме и подписываются уполномоченными лицами.

9.8. Дольщик обязан сообщать Застройщику об изменении своих паспортных данных, места жительства, изменении контактной информации (номера телефонов, почтовый адрес), в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента возникновения соответствующего изменения. Несоблюдение данного положения снимает с **Застройщика** всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО «Интерстрой»

юридический адрес: 390047, г. Рязань, Куйбышевское шоссе 25, строение 5

местонахождение и почтовый адрес: 390000, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, 35, корпус 2, офис 34

ИНН 6230085730, КПП 623001001,

р/с: 40702810600000004661 в ООО МКБ им. С. Живаго

к/с: 30101810700000000744, БИК 046126744

Дольщик:

**«Застройщик»
Генеральный директор**

(О.В.Ершов)

«Дольщик»

()