

ОБРАЗЕЦ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по улице Юбилейная в пгт. Приволжский РМЭ

г.Волжск

«__» _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Ренова», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Ремезова Игоря Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации Николаев Николай Николаевич, 01 января 1950 года рождения, паспорт 00 00 № 00000, выдан отделом внутренних дел 01.01.2001 г., именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, заключили настоящий **Договор** о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Предметом настоящего договора является строительство многоквартирного жилого дома именуемого далее **Объект** недвижимости, на земельном участке, расположенном по адресу: **Республика Марий Эл, пгт. Приволжский, ул. Юбилейная** и последующая передача дольщику на праве собственности жилого помещения – **однокомнатной квартиры № 1 на 1 этаже в подъезде № 1 общей площадью 36,17 кв. метров** в соответствии с проектной документацией, именуемой далее **Объект** долевого строительства.

1.2 **Объектом** долевого строительства в соответствии с настоящим **Договором** являются общее имущество в **Объекте** недвижимости и жилое помещение квартиры, отвечающее следующим характеристикам:

- **Республика Марий Эл ;**
- **пгт. Приволжский;**
- **улица Юбилейная;**
- **подъезд 1; этаж 1;**
- **квартира № 1**
- **общая площадь 36,17 кв.м.;**
- **высота потолков: 2,5 м (возможно расхождение +/- 5 см.);**
- **количество комнат - 1;**
- **площадь кухни: 8,36 кв.м.;**
- **отсутствие отделки квартиры: квартира передаётся Дольщику без чистовой отделки;**
- **потолки в квартире с заделанными рустами плит перекрытия, без побелки;**
- **с подготовкой под полы в квартире по проекту без чистого пола;**

Застройщик: _____

Дольщик: _____

- стены в квартире – оштукатуренные без шпатлёвки, без обоев;
- окна – блоки из ПВХ профилей со стеклопакетами;
- лоджия по проекту **3,52** кв.м с оконными блоками из ПВХ профилей со стеклопакетами;
- без межкомнатных дверей;
- водопровод по проекту со счётчиками до вентиля без сантехники;
- санузел совмещенный: **3,80** кв.м.;
- канализация по проекту без унитаза;
- индивидуальная поквартирная система отопления;
- электрика по проекту со счётчиком;
- газификация по проекту со счётчиком без газовой плиты;
- с входной металлической подъездной дверью;
- с чистовой внутренней отделкой подъездов по проекту;
- с благоустройством прилегающей территории по проекту.

План **Объекта** долевого строительства содержится в Приложении 1 к настоящему **Договору**. Расположение Объекта указано в поэтажном плане, который прилагается к настоящему Договору (Приложение 2).

Указанный в п. 1.1 настоящего **Договора** адрес **Объекта** является строительным адресом. После ввода **Объекта** в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.3. Объектом недвижимости в соответствии с настоящим **Договором** является многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств граждан или юридических лиц, в том числе **Дольщика**, и расположенный по адресу: **Республика Марий Эл, пгт. Приволжский, ул. Юбилейная** на земельном участке площадью **4759,0 кв.м/га**, с кадастровым номером **12:15:6801004:4132** (по данным выписки из государственного земельного кадастра (кадастрового плана земельного участка) / Единого государственного реестра земель № **12/5001/2016-29013** от «**26**» февраля 2016 г.), принадлежащем **Застройщику** на праве аренды, что подтверждается договором аренды земельного участка за № **1/2016** от «**14**» июня 2016 г., зарегистрированному «**9**» августа 2016 г. за № **12-12/002-12/002/003/2016-6935/1** между **Застройщиком** и Администрацией городского поселения Приволжский.

Застройщик, исполняя обязательства по настоящему **Договору**, действует на основании:

- Разрешения на строительство от «**19**» августа 2016 г. № **12-RU12501000-059-2016**, выданного Администрацией муниципального образования «Волжский муниципальный район».
- Документа, подтверждающего право долгосрочной аренды **Застройщика** на земельный участок, на котором осуществляется строительство **Объекта** недвижимости – договор аренды земельного участка за № **1/2016** от «**14**» июня 2016 г., зарегистрированному «**9**» августа 2016 г. за № **12-12/002-12/002/003/2016-6935/1** между **Застройщиком** и Администрацией городского поселения Приволжский.

Застройщик: _____

Дольщик: _____

- Проектной декларации **Застройщика**, размещённой в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования (сети «Интернет») на сайте www.ренова12.рф

Застройщик гарантирует, что права на **Объект** долевого строительства на момент заключения настоящего **Договора** не обременены и не будут обременены правами третьих лиц, включая продажу, залог, иные права и ограничения, а также не являются предметом судебного спора/под запретом (арестом) не состоят.

1.4. Датой фактического окончания строительства является дата получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию в установленном порядке. Ориентировочный срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **II полугодие 2017 года**. **Застройщик** вправе досрочно завершить строительство дома и получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

1.5. **Объект** долевого строительства передаётся **Дольщику** в собственность по Акту приёма-передачи в течение двух месяцев с даты получения в установленном порядке разрешения на ввод дома в эксплуатацию, при условии отсутствия у **Дольщика** задолженности за квартиру.

1.6. Гарантийный срок для **Объекта** долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет **5 (пять) лет** с даты выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (за исключением водосчётчиков) составляет **3 (три) года** и исчисляется со дня подписания первого по многоквартирному дому акта приёма-передачи квартиры в собственность.

2. Обязанности сторон.

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Совместно с **Дольщиком** передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора в течение 10 дней с момента его подписания.

2.1.2. **Застройщик** обязуется в предусмотренный пунктом **1.4** настоящего Договора срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости (многоквартирный жилой дом), указанный в пункте **1.3** настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта** передать **Дольщику** **Объект** долевого строительства (жилое помещение квартиру и общее имущество в **Объекте**), указанный в пункте **1.2** Договора, а **Дольщик** обязуется уплатить установленную **Договором** цену и принять **Объект** долевого строительства при наличии у **Застройщика** Разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта** недвижимости в течение 2 (двух) месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта** недвижимости.

2.1.3. Обеспечить изготовление уполномоченной организацией технического паспорта на дом с окончательной площадью всех помещений в доме.

2.1.4. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, **Застройщик** не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Дольщику** соответствующую

Застройщик: _____

Дольщик: _____

информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику оформляется дополнительным соглашением.

2.1.5. Подготовить и передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Марий Эл все необходимые документы для государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру в указанном доме в течение 2 (двух) месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.1.6. В установленный срок передать по Акту приёма-передачи Дольщику вышеуказанную квартиру.

2.2. Дольщик обязуется:

2.2.1. Совместно с представителем Застройщика передать Договор в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл со всеми необходимыми документами в течение 10 дней с момента его подписания.

2.2.2. Уплатить установленную цену в размере, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

2.2.3. Принять завершенную строительством квартиру по актам приёма-передачи во владение, пользование и собственность по ст.8 ч. 4 ФЗ № 214.

2.2.4. В течение 2 (двух) месяцев со дня передачи квартиры за свой счёт заказать технический и кадастровый паспорта на квартиру и зарегистрировать в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Марий право собственности на переданную квартиру.

2.2.5. Компенсировать Застройщику затраты, если таковые будут, по газо-, электро-, водоснабжению квартиры согласно показаниям счётчиков на основании соответствующих документов энергоснабжающих организаций со дня выдачи Разрешения на ввод дома в эксплуатацию после акта приема-передачи квартиры Дольщику под отделку до дня начала приёма платежей за оказанные коммунальные услуги управляющей организацией или ТСЖ или жилищным кооперативом.

2.2.6. В течение 3 (трех) календарных дней известить Застройщика в письменном виде об изменении своего адреса, паспортных данных, номера телефона, факса.

3. Цена Договора и порядок её уплаты.

3.1. Договорная цена Объекта долевого строительства однокомнатной квартиры № 1 на дату заключения Договора составляет 1 085 100 (Один миллион восемьдесят тысяч сто) рублей, из расчёта 30 000 (Тридцать тысяч) рублей за 1 кв. метр общей площади квартиры 36,17 кв.м. Указанная цена кв. метра является окончательной.

3.2. В случае увеличения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации, Дольщик обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.1

Застройщик: _____ **Дольщик:** _____

Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.3. В случае уменьшения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Дольщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.1 Договора.

3.4. Оплата за индивидуальную поквартирную систему отопления оплачивается отдельно, после монтажа оборудования, с последующим инструктажем и подписанием акта приема-передачи Дольщику. Цена за оборудование и монтаж согласно выставленным счетам компании установщика, но не более 35 000 (тридцати пяти тысяч) рублей.

3.5. Окончательная цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных п.2.2.5 Договора, включая перепланировки, которые Дольщик оплачивает самостоятельно.

3.6. Дольщик обязуется уплатить Застройщику сумму указанную в договоре после регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Марий Эл не позднее пяти дней.

3.7. Оплата производится перечислением или внесением наличных денежных средств на расчётный счёт Застройщика, указанный в Договоре.

3.8. Расчёт с Застройщиком по Договору за дополнительные услуги (п.2.2.5, включая перепланировки) Дольщик обязуется осуществить в течение 20 рабочих дней после предъявления соответствующего требования.

4. Особые условия Договора.

4.1. У Дольщика одновременно с государственной регистрацией права собственности на квартиру возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.2. Дольщик вправе уступить право требования по настоящему Договору другому лицу только после уплаты Застройщику цены Договора или одновременно с переводом долга на другое лицо.

4.3. При расторжении Договора по соглашению сторон, Застройщик обязуется возратить Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Дольщику. Если Дольщиком является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее

Застройщик: _____

Дольщик: _____

дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается **Дольщику**.

5. Срок действия Договора.

5.1. Настоящий **Договор** подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл на основании заявления сторон **Договора (Застройщика и Дольщика)** и считается заключенным с момента такой регистрации, действует до полного исполнения обеими сторонами **Договора** предусмотренных в нём обязательств.

5.2. Обязательство, предусмотренное пунктами 2.1.1. и 2.2.1 **Договора** возникает в день подписания настоящего **Договора**.

5.3. **Договор** может быть изменён дополнительным соглашением сторон или расторгнут досрочно соглашением сторон в порядке, предусмотренном ФЗ № 214.

5.4. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения **Договора**, потребовать расторжения **Договора** в судебном порядке, в случаях, предусмотренных законом.

5.5. **Дольщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения **Договора**, потребовать расторжения **Договора** в судебном порядке, в случаях, предусмотренных законом.

5.6. Расторжение **Договора**, а также уступка прав требования по настоящему **Договору** подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

6. Порядок разрешения споров.

6.1. Все претензии, возникающие у сторон в связи с исполнением настоящего **Договора**, предъявляются другой стороне в письменном виде и подлежат рассмотрению другой стороной в соответствии с требованиями ФЗ № 214.

6.2. Все споры, возникающие при исполнении сторонами настоящего **Договора** разрешаются сторонами путём переговоров, в случае недостижения сторонами согласия, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.3. Настоящий **Договор** составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, а третий – для хранения в делах Управления Федеральной регистрационной службы по Республике Марий Эл.

7. Уступка прав требований по договору.

7.1. Уступка **Дольщиком** прав требований по **Договору** иному лицу допускается только после уплаты им **Застройщику** цены **Договора**.

7.2. В случае неуплаты **Дольщиком** цены **Договора** **Застройщику** уступка **Дольщиком** прав требований по **Договору** иному лицу допускается только после получения письменного согласия **Застройщика** и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет

Застройщик: _____

Дольщик: _____

Дольщик и (или) новый Участник долевого строительства.

7.3. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

8. Форс-мажор.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему **Договору**, если это явилось следствием наличия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить: природных и иных стихийных явлений (землетрясения, наводнения, пожары и т.д.), действия иных внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, изменения действующего законодательства), препятствующих надлежащему исполнению сторонами своих обязательств.

8.2. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, обязана известить другую сторону о наступлении таких обязательств в 15 (пятнадцатидневный) срок с момента возникновения форс-мажорных обстоятельств.

8.3. Обязанность доказать наличие обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне, не выполнившей свои обязательства.

9. Обеспечение исполнения обязательств по договору.

9.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, указанного в п.1.2. настоящего Договора, обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору путем заключения между Застройщиком и ООО «Региональная страховая компания» Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору в долевом строительстве № 35-109796/2016 от 4 октября 2016 года.

9.2. На объект долевого строительства, указанного в п.1.2. настоящего Договора заключен полис (договор страхования) № 35-109796/_____ , выгодоприобретателем является Дольщик.

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

10.1. Застройщик: ООО «Ренова», 424000, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, 25, ОГРН 1081215000756, ИНН 1215128210, КПП 121501001, р/счет 40702810316110000167 в Банке Марийский РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Йошкар-Ола, БИК 048860721, ИНН 7725114488.

10.2. Дольщик: Николаев Николай Николаевич, 01 января 1950 года рождения, паспорт 00 00 № 00000, выдан отделом внутренних дел 01.01.2001 г. код подразделения 122-000

Место регистрации: Республика Марий Эл, город Волжск, ул. Дружбы , д. 1 кв. 1

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

Застройщик: _____

Дольщик: _____

Директор

ООО «Ренова»

_____ Ремезов И.П.

_____ Николаев Н.Н.

Застройщик: _____

Дольщик: _____