

ДОГОВОР №
долевого участия в строительстве объекта
«Многоэтажный жилой дом с офисом и подземной автопарковкой по пер.Кустарному
в г.Хабаровске»

г.Хабаровск

2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно строительная компания «Реал Строй», именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице директора Ковальского Александра Борисовича, действующего на основании Устава,
и Гражданин РФ _____ именуемый в дальнейшем Участник долевого строительства, действующий от своего имени, заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 27:23:0030113:18, общей площадью 993,6 кв.м, местоположение земельного участка: участок находится в Центральном районе г.Хабаровска по адресу: переулок Кустарный,6А и привлекающие денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке объекта недвижимости «Многоэтажный жилой дом с офисом и подземной автопарковкой по пер.Кустарному в г.Хабаровске» на основании положительного заключения экспертизы №77-2-1-3-0021-16 от 11.10.2016 года, разрешения на строительство №27-23-31-2017 от 31.01.2017 года, выданного администрацией города Хабаровска, в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования, заключения №3 от 05.04.2017 года, выданного комитетом государственного строительного надзора и экспертизы Правительства Хабаровского края, договора аренды земельного участка от 27.04.2016 года, свидетельства о государственной регистрации права 27-АВ 699619 от 27.03.2012 года, выданного управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.03.2012 года сделана запись регистрации №27-27-01/060/2012-134.

1.2.Объект недвижимости – «Многоэтажный жилой дом с офисом и подземной автопарковкой по пер.Кустарному в г.Хабаровске», количество этажей – 19, общая площадь здания – 6 796,80 кв.метров, наружные стены и поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – С+, сейсмостойкость – до 6 баллов.

1.3.Объект долевого строительства – жилое помещение - 1-но комнатная, расположенная на этаже, имеющая строительный номер №, общую проектную площадь **41,21 кв.м.** (общая проектная площадь квартиры – 40,1 кв.м, площадь балкона с понижающим коэффициентом – 1,2 кв.м. Приложение №1), подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и иного объекта недвижимости, строящихся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Окончательное определение объекта долевого строительства, в части площади, производится после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства и результатам технической инвентаризации.

1.4.Участник долевого строительства - гражданин РФ, либо юридическое лицо, вносящий(ее) Застройщику денежные средства для строительства объекта «Административно-жилое здание с подземной автостоянкой в Кировском районе города Хабаровска» на условиях настоящего договора.

1.5.Указанный в п.1.3. настоящего договора адрес является строительным адресом объекта долевого строительства. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства ему будет присвоен почтовый адрес.

1.6.Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом "Об

участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

1.7. Проектная декларация опубликована на сайте realstroy27.ru.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства передать объект долевого строительства и пакет документов для оформления права собственности Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта «Административно-жилое здание с подземной автостоянкой в Кировском районе города Хабаровска».

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

2.3. Начало выполнения строительных работ – 31 января 2017 года. Срок окончания строительных работ 31 июля 2018 года. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в срок до 31 октября 2018 года.

2.4. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантированный срок службы оконных и балконных блоков составляет 1 (один) год с момента ввода объекта в эксплуатацию, при условии соблюдения потребителем правил эксплуатации, а также области применения, установленной в нормативной и проектной документации.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.6. Расходы по государственной регистрации договора долевого строительства несет Участник долевого строительства и Застройщик, регистрации права собственности на объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

2.7. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц объекта долевого строительства на дату заключения настоящего договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства.

3.2. Цена договора - сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства, денежных средств на возмещение расходов (процентов) по целевым кредитам и другим привлеченным денежным средствам на строительство объекта долевого строительства, для строительства социально значимых объектов, денежных средств на уплату затрат по регистрации договоров долевого участия, денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.3. Цена договора составляет _____ рублей, в том числе стоимость услуг Застройщика 1% от цены объекта долевого строительства составляет _____ рублей. При увеличении стоимости строительства цена объекта долевого строительства изменяется в порядке, установленном настоящим договором.

3.4. Стоимость одного квадратного метра объекта долевого строительства на момент заключения договора составляет _____ рублей.

3.5. Участник долевого строительства оплачивает цену объекта долевого строительства в размере _____ рублей в течение 3 (трех) дней с момента регистрации настоящего договора.

3.6. В случае не оплаты цены объекта капитального строительства в сроки, указанные в п. 3.5. настоящего договора, стоимость квадратного метра подлежит изменению. Изменение цены договора распространяется на ту ее часть, которая не была оплачена до момента такого изменения.

3.7. Расчеты по настоящему договору производятся безналичным путем на счет Застройщика или наличным путем через кассу Застройщика.

3.8. Окончательный размер цены договора может быть изменен на основании уточненной площади объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику. Данное правило применяется в случае, если отличие фактической величины площади объекта долевого строительства составило более, чем 1 (один) квадратный метр от проектной величины площади объекта долевого строительства. Размер средств, подлежащий доплате, либо возврату определяется с использованием средней цены квадратного метра, которая определяется делением размера фактически оплаченных средств на площадь объекта долевого строительства, указанную в п.1.2. настоящего договора.

3.9. Если площадь объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участнику, по результатам обмеров БТИ превысит значение площади, указанной в настоящем договоре, более чем на 1 (один) квадратный метр, Участник обязуется оплатить разницу в площади, превышающую 1 (один) квадратный метр, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика. При этом разница в пределах 1 (одного) квадратного, оговоренного в настоящем пункте отклонения в площади объекта долевого строительства, оплате не подлежит.

3.10. Если площадь объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участников, по результатам обмеров БТИ окажется менее той (на 1 (один) квадратный метр), что указана в п. 1.2 настоящего договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику на основании его письменного заявления денежные средства, уплаченные за разницу в площади, превышающую 1 (один) квадратный метр, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения Застройщиком такого заявления и соответствующих экспликаций на объект долевого строительства из БТИ.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по договору.

4.1.2. Своевременно представить в регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации договора.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства для строительства им объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией, а так же на цели, указанные в пункте 3.2. настоящего договора.

4.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок до 31 октября 2018 года. Стороны согласовали, что возможно досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

4.1.6. Для выполнения строительства объекта Застройщик производит следующие виды работ:

- фундамент, каркас, наружные стены, перекрытия, кровля, установка входной двери, окна – пластиковые без внутренней отделки откосов и без установки подоконной доски, лестничные клетки, отделка: полы – цементная стяжка; санузел, ванна – полы – гидроизоляция; без установки внутрикомнатных перегородок; энергоснабжение – прокладка

электропроводов до квартирного электрощита, отопление – стальные радиаторы, поквартирный учет электроэнергии, вентиляция, водоснабжение – монтаж стояков горячего и холодного водоснабжения, установка счетчиков учета холодной и горячей воды; телефонизация, интернет – до этажного электро-слаботочного щита; наружные сети, благоустройство (в том числе стоимость строительства объекта, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией).

4.1.7. В случае если строительство объекта капитального строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан внести изменения в проектную декларацию и направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением, подлежащим государственной регистрации.

4.1.8. Застройщик заблаговременно (не менее чем за месяц) извещает Участника долевого строительства о готовности объекта с указанием даты и времени приема – передачи объекта долевого участия. Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи объекта, произошедшую по вине (инициативе) Участника долевого строительства. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого участия в указанный срок или немотивированном отказе от принятия, а также в случае его неявки для подписания акта приема – передачи, Застройщик по истечении 30 (тридцати) дней со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого участия, при этом риск случайной гибели объекта долевого участия, а также бремя его содержания признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

4.1.9. Застройщик обязуется предоставить Участнику долевого строительства необходимый пакет документов для оформления права собственности на завершённый объект долевого строительства после постановки на кадастровый учет и присвоения почтового адреса.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно вносить платежи по настоящему договору.

4.2.2. Приступить к приемке объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

4.2.6. До подписания акта приема-передачи объекта недвижимости самостоятельно не производить работы, связанные с перепланировкой.

4.3. В течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания настоящего договора Участник долевого строительства обязан обратиться совместно с Застройщиком с заявлением о государственной регистрации настоящего договора в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

5.2. 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, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков.

5.3. 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. Застройщик обязуется устранить все недостатки, если они выявлены в период гарантийного срока и при правильной эксплуатации Участником долевого строительства.

5.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, 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.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту.

6.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости Застройщик обязан передать объект долевого строительства, инструкцию по эксплуатации объекта, которая содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования, о сроке службы объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, не позднее предусмотренного договором срока.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства объекта недвижимости в соответствии с договором и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение пяти рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. После подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства несет ответственность за производство переоборудования и перепланировки объекта долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.6. После подписания акта приема-передачи Участник возлагает на себя обязанности, связанные с содержанием объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивает коммунальные и иные услуги по содержанию, а так же несет другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

6.7. В случае, если Участник долевого строительства уклоняется от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, Застройщик, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору, освобождается от уплаты неустойки (пени).

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены договора.

7.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства полной цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

8.2. В соответствии с действующим законодательством стороны настоящего договора несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору. Возмещению подлежат убытки, причиненные виновной стороной, в соответствии со ст.393 Гражданского кодекса и неустойки (штрафы, пени), предусмотренные ч.6 ст.5, ч.2 ст.6, ч.3 ст.7, ч.2 ст.9, ч.7 ст.19 федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.3. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению сторонами настоящего договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля сторон.

8.4. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

9.2. В случае расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, не предусмотренным действующим законодательством РФ и настоящим договором, денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, возвращаются Участнику долевого строительства после заключения Застройщиком договора долевого участия в строительстве на объект долевого строительства, указанного в п.1.3. настоящего договора, с новым Участником долевого строительства, но не позднее, чем через 90 календарных дней.

9.3. Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует всем требованиям, предусмотренным ФЗ-214 от 30.12.2004 года.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны и один для органа осуществляющего государственную регистрацию.

10.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.4. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров, стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

10.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами своих обязательств по нему. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. В соответствии с действующим законодательством Застройщиком выбран способ обеспечения исполнения обязательств по договору – страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

12.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством РФ о страховании.

12.3. Объектом страхования являются имущественные интересы Застройщика, связанные с его ответственностью перед Участником долевого строительства, в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору.

12.4. Ответственность Застройщика застрахована в обществе с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», осуществляющем страхование на основании лицензии на осуществление страхования и Правил страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, утвержденных Приказом Генерального директора ООО «ПРОМИНСТРАХ» и заключающим договор страхования в пользу Участника долевого строительства – Выгодоприобретателя.

12.5. По договору страхования, страховая компания обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре страхового события (страхового случая) возместить лицу, в пользу которого заключен договор страхования (Выгодоприобретателю), указанного индивидуально в каждом договоре страхования, причиненные в результате этого события убытки, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной договором страхования страховой суммы.

12.6. Обязанности, возложенные на Застройщика, но не исполненные им в установленные сроки, обязан выполнить Участник – Выгодоприобретатель, которому известно о заключении

договора страхования в его пользу, если он намерен воспользоваться правом на получение страхового возмещения. Риск последствий невыполнения или несвоевременного выполнения обязанностей, которые должны быть выполнены ранее, несет Участник – Выгодоприобретатель.

12.7.Участник-Выгодоприобретатель обязан передать страховой компании все документы и доказательства и сообщить все сведения, необходимые для осуществления страховой компанией перешедшего к нему права требования к Застройщику в связи с выплатой страхового возмещения.

13.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «ИСК «Реал Строй»

г.Хабаровск, ул.Суворова, 32

тел. 733-133

ИНН 2723134850, КПП 272301001

ОГРН 1112723000026,

р/с 40702810170000019020

в Дальневосточном банке

ПАО Сбербанк г.Хабаровск

к/с 30101810600000000608

БИК 040813608

Участник долевого строительства

Директор ООО «ИСК «Реал Строй»

А.Б.Ковальский _____