

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

г. Копейск Челябинской области

« _____ » _____ г.

ООО «ЭСКОМ», в лице директора Сачкова Владимира Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить объект: 16-ти этажный жилой дом (включая демонтаж существующего здания) по адресу: Челябинская область г. Копейск, ул. Ленина, д. 81, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного дома передать Дольщику: _____ **комнатную квартиру № _____**, расположенную на _____ этаже жилого дома по адресу: Челябинская область, г. Копейск, ул. Ленина, д. 81 (далее – Квартира), а Дольщик обязуется оплатить цену договора и принять квартиру по акту.

1.2. Общая проектная площадь квартиры с учетом площади лоджии составляет _____ кв.м, общая проектная площадь без учета лоджии (балкона) составляет _____ кв.м, проектная площадь лоджии (балкона) с коэффициентом 0, 5 составляет _____ кв.м.

Общая площадь строительства - 3754 кв.м. Количество секций – 1, количество квартир – 112. Материал наружных стен – кирпич, каркаса - железобетон. Поэтажные перекрытия – сборные железобетонные. Класс энергоэффективности высокий – В. Сейсмостойкость – 5 баллов.

1.3. Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0102033:360 общей площадью 565±8 кв.м принадлежит Застройщику на праве общей долевой собственности, дата регистрации 04.03.2016 г., номера регистрации: 74-74/030-74/030/201-1007/1, 74-74/030-74/030/201-1007/2, 74-74/030-74/030/201-1007/3, 74-74/030-74/030/201-1007/4, 74-74/030-74/030/201-1007/5, 74-74/030-74/030/201-1007/6.

1.4. Квартира передается Дольщику в следующем состоянии: выполняются работы по электроснабжению и отоплению квартиры с установкой приборов отопления; водоснабжение и водоотведение выполняются по стоякам без внутренней разводки по квартире, выполняется штукатурка стен; выполняется стяжка пола, устанавливаются пластиковые окна и входная дверь. Квартира передается без остекления лоджий и балконов, без выполнения отделочных работ, без установки сантехприборов (ванной, унитаза, раковин), без электрической плиты, межкомнатных дверей, настилки линолеума, плиток керамических, встроенных шкафов.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА.

2.1. Цена договора определяется сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет _____ рублей за квартиру.

2.2. Дольщик обязуется уплатить цену договора, указанную в п.2.1. настоящего Договора в течение трех дней после регистрации настоящего договора или оплатить проектную площадь квартиры по ценам, действующим на момент внесения оплаты, в срок до окончания строительства жилого дома.

2.3. В случае если по вине Дольщика сроки, указанные в пункте 2.2. настоящего договора, не будут соблюдены, Застройщик имеет право в одностороннем порядке:

- увеличить стоимость неоплаченных квадратных метров;
- расторгнуть договор.

2.4. Дольщик вправе досрочно исполнить свои обязательства, предусмотренные п.2.2. настоящего договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Права и обязанности Застройщика:

3.1.1. Застройщик имеет право от своего имени, но за счет Дольщика совершать любые сделки, юридические и фактические действия, необходимые для исполнения настоящего договора, привлекать для строительства жилого дома любые подрядные организации по своему усмотрению.

3.1.2. Требовать расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом, и возмещения в полном объеме причиненных убытков, в частности:

- в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора в случае нарушения Дольщиком хотя бы одного из срока внесения платежей, предусмотренных в настоящем Договоре, при просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца;
- в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора при просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца, в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем одновременного внесения платежа.

3.1.3. В случае нарушения Дольщиком условий настоящего Договора, отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиру с третьими лицами. При этом под таким нарушением стороны договорились считать совершения Дольщиком одного из следующих действий или бездействия:

- уклонение от обращения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (далее - «Управление Росреестра по Челябинской области») с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора;
- уклонение от подачи в Управление Росреестра по Челябинской области документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора;
- уклонение от представления в Управление Росреестра по Челябинской области пакета документов, в объеме и составе достаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора;
- подача в Управление Росреестра по Челябинской области заявления о приостановлении государственной регистрации настоящего Договора независимо от причин, послуживших основанием для подачи такого заявления;
- приостановление государственной регистрации настоящего Договора по инициативе Управления Росреестра по Челябинской области в связи с непредставлением Дольщиком документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора либо представлением Дольщиком документов, в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора;
- и другие действия Дольщика, которые привели к незаключению настоящего Договора.

3.1.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Дольщика, требовать от него возмещения причиненных Застройщику убытков в размере сумм, затраченных на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, на Соглашение о его расторжении в Управлении Росреестра по Челябинской области, а также на страхование гражданской ответственности Застройщика.

3.1.5. Вносить изменения и дополнения в проект и сроки строительства Дома.

3.2. Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство квартиры в соответствии с условиями настоящего договора;
- обеспечить разработку и утверждение проектно-сметной документации на строительство жилого дома;
- осуществлять контроль и надзор за проведением строительства жилого дома, за ходом и качеством строительных работ, соблюдением сроков их выполнения;
- вступать в договорные взаимоотношения с соответствующими государственными органами, организациями любой формы собственности по вопросам, связанным со строительством жилого дома и вводом его в эксплуатацию;
- передать в собственность Дольщика по передаточному акту квартиру в состоянии, указанном в пункте 1.4. договора в течение четырех месяцев со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и окончательного расчета Дольщиком по договору;
- сдать пакет документов на жилой дом в территориальный орган службы, осуществляющей регистрацию прав на недвижимое имущество, для регистрации Дольщиком прав собственности на квартиру;
- передать Дольщику правоустанавливающие документы на квартиру для оформления права собственности в органах технического учета и территориальном органе службы, осуществляющей регистрацию прав на недвижимое имущество;
- не разглашать конфиденциальную информацию по вопросам строительства и заключению настоящего договора;
- после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать по акту приема-передачи жилой дом эксплуатирующей организации.

3.2.1. Стороны настоящего договора определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию земельных участков, которые будут находиться в залоге путем их разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по утверждению границ участков, по постановке их на кадастровый учет, изменению разрешенного использования и т.д.), замену предмета залога после преобразования земельных участков с целью нахождения в залоге у Дольщика тех земельных участков, на которых осуществляется строительство Дома, а Дольщик подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие: на преобразование земельного участка, в том числе его разделение на земельные участки с выделением отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, перезаключению договора аренды и т.д.), на замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Дольщика того земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, на передачу в залог земельного участка/земельных участков третьим лицам, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Квартиры, обязан направить Дольщику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика долевого строительства, предусмотренных [частью 6](#) ст. 8 Федерального закона № 214 от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Адресом Дольщика долевого строительства считается адрес проживания, указанный Дольщиком долевого строительства в настоящем Договоре. В случае, если Дольщик письменно не уведомил Застройщика о смене адреса, уведомление будет считаться направленным Дольщику надлежащим образом.

3.3. Права и обязанности Дольщика:

3.3.1. Дольщик имеет право:

- получать информацию о ходе строительства жилого дома;
- уступить до окончания строительства жилого дома требование передачи квартиры третьим лицам с обязательным письменным уведомлением Застройщика в соответствии с п. 7.4. настоящего договора.

3.3.2. Дольщик обязан:

- зарегистрировать договор участия в долевом строительстве в территориальном органе службы, осуществляющей регистрацию прав на недвижимое имущество;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Застройщика;
- не разглашать конфиденциальную информацию по вопросам строительства и заключению настоящего договора;
- принять квартиру по передаточному акту в течение четырех месяцев после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- нести с момента подписания передаточного акта расходы по содержанию квартиры и коммунальным платежам;
- с момента подписания передаточного акта заключить договор с управляющей или эксплуатирующей организацией на предоставление жилищно-коммунальных услуг.
- не позднее 30 дней с момента подписания передаточного акта оформить право собственности на квартиру в территориальном органе службы, осуществляющей регистрацию прав на недвижимое имущество, основании настоящего договора и передаточного акта, свидетельствующего об исполнении Дольщиком всех принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим договором;
- нести расходы по государственной регистрации права собственности на квартиру в территориальном органе службы, осуществляющей регистрацию прав на недвижимое имущество, а также все иные расходы, связанные с оформлением права собственности на квартиру;
- уведомлять Застройщика о своем фактическом месте нахождения для направления Застройщиком уведомительной корреспонденции.

3.3.3. У Дольщика при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество: несущие инженерные конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, крышу, технические этажи, лестничные клетки, лифтовую шахту, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника в соответствии со ст. 290 ГК РФ. Доля Дольщика в общем имуществе пропорциональна размеру площади Квартиры. Передача указанного имущества по Акту не производится.

3.3.6. Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитов (в том числе паспортных данных) Дольщик обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно извещать Застройщика.

3.3.7. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Дольщика, возместить Застройщику в безналичном порядке на р/счет, указанный в разделе 10 настоящего Договора в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания соглашения о расторжении настоящего Договора денежные средства, затраченные Застройщиком на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и Соглашения о его расторжении в Управлении Росреестра по Челябинской области, на страхование гражданской ответственности Застройщика.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.

4.1. Застройщик обязан закончить строительство многоквартирного жилого дома в срок до 30 июня 2020 года и передать Дольщику квартиру по передаточному акту в течение четырех месяцев после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и окончательного расчета Дольщика по договору.

4.2. В случае, если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за один месяц до истечения указанного срока обязан направить Дольщику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Дольщику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.3. В течение 5 (Пяти) календарных дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры Дольщик обязан осуществить приемку Квартиры путем подписания акта приема-передачи. Акт приема-передачи Квартиры подписывается Дольщиком или его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим пунктом срок, или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 5 статьи 8 Федерального закона № 214 от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в соответствии с пунктом 5.3.2. настоящего Договора в уведомлении о необходимости приёмки Квартиры, со дня получения соответствующего уведомления Дольщика, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе Дольщика от его получения либо отметки об отсутствии Дольщика по указанному им в настоящем Договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Квартиры.

4.4. В случае обнаружения недостатков при приемке Квартиры, Дольщик подписывает акт с указанием недостатков, подлежащих устранению, передаточный акт. Застройщик обязуется безвозмездно, в сроки, согласованные с Дольщиком, устранить недостатки. После устранения недостатков между Дольщиком и Застройщиком должен быть составлен Акт об устранении недостатков, подписываемый Сторонами.

5. ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ.

5.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру в состоянии, указанном в п. 1.4. договора.

5.2. Гарантийный срок на квартиру составляет пять лет. Указанный гарантийный срок устанавливается со дня получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику квартиры, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

5.3. Застройщик запрещает в течение гарантийного срока выполнять перепланировку квартиры, изменение инженерных сетей отличных от первоначального проекта без согласования с Застройщиком. В случае самовольной перепланировки Дольщиком Застройщик ответственности по гарантийным обязательствам не несет.

5.4. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. В случае обнаружения недостатков, которые, по мнению Дольщика, являются препятствующими использованию Квартиры по назначению, Дольщиком должна быть проведена экспертиза.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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 Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

5.7. Стороны признают, что свидетельством качества Квартиры, соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам является утвержденное в установленном законом порядке разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

5.8. В обязанности Застройщика не входит послестроительная уборка, а именно: мытье окон, дверей, радиаторов, полов.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

6.1. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон);
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона.

6.2. По требованию Дольщика договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Дольщику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома.

6.3. Застройщик после получения заявления Дольщика о расторжении договора, или по решению суда, возвращает Дольщику уплаченную им сумму после реализации квартиры.

6.4. При расторжении договора по вине Застройщика, Застройщик возвращает Дольщику выплаченную им сумму полностью после продажи квартиры.

6.5. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Дольщика по основаниям, не предусмотренным федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», уплаченные Дольщиком долевого строительства денежные средства по настоящему Договору подлежат возврату за вычетом в качестве компенсации за понесённые Застройщиком издержки, не подлежащие доказыванию 3,5% процентов от цены настоящего Договора в течение 5 (пяти) календарных дней с даты расторжения настоящего Договора, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Дольщик не вправе до государственной регистрации права собственности на квартиру производить её перепланировку или переоборудование без письменного согласия Застройщика.

7.2. Проектная площадь передаваемой квартиры, предусмотренная настоящим договором, может измениться после проведения обмера специалистами ОГУП «Областной центр технической инвентаризации», при этом Дольщик обязан в случае увеличения общей площади квартиры, произвести доплату стоимости увеличенных кв.м. по ценам, действующим на момент последнего платежа.

7.3. Застройщик по дополнительному соглашению с Дольщиком, заключенному в письменном виде, за отдельную плату осуществляет оформление документов о праве собственности Дольщика на передаваемую квартиру.

7.4. Дольщик обязуется уведомить Застройщика об уступке права, предоставив Застройщику нотариально заверенное уведомление и предоставить доказательства уступки (нотариально заверенные).

7.5. В соответствии с гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Законом РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации», Застройщик уплатил взнос в компенсационный фонд.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Дольщик несет ответственность, предусмотренную законодательством об участии в долевом строительстве.

8.2. В случае непринятия квартиры Дольщиком по передаточному акту в срок, установленный настоящим договором по причинам, не связанным с нарушением Застройщиком условий договора, Дольщик уплачивает Застройщику пени в размере 0,01 % от суммы договора за каждый день просрочки.

8.3. Застройщик освобождается от ответственности за просрочку передачи квартиры в случаях:

- не уведомления Застройщика о смене адреса регистрации;
- отсутствия уведомления о состоявшейся уступки прав и обязанностей по настоящему договору.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Застройщика, второй – у Дольщика, третий – в территориальном органе службы, осуществляющей регистрацию прав на недвижимое имущество. Все экземпляры договора имеют одинаковую юридическую силу.

9.2. В части, не урегулированной настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «ЭСКОМ»

Адрес: 454092 г. Челябинск, ул. Елькина, д. 79, оф. 407

ИНН 7452034583 , КПП 745101001

р/с 40702810160997314635 в «Запсибкомбанк» ПАО

г. Тюмень к/с 30101810271020000613 БИК 047102613

ОКПО 14378434

Тел/факс: 8 (351) 263-59-88, 260-23-38

ДОЛЬЩИК:

11. ПОДПИСИ СТОРОН

« **ЗАСТРОЙЩИК** »:

Директор ООО «ЭСКОМ»

« **ДОЛЬЩИК** »:

_____ В.М. Сачков

м.п.