

Договор №Д1-К2
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Иваново

«___» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Айтакса» (ОГРН 1137746866993, ИНН 7718948429), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Драчева Дмитрия Леонидовича, действующего на основании Устава, от имени которого на основании доверенности №77 А В 0853426 от 18 августа 2016 года, удостоверенной Горбатенко Николаем Владимировичем, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за №4-1596, действует гражданин РФ Драчёв Леонид Иванович, 05.05.1960 года рождения, пол мужской, паспорт 24 05 184771, выдан Отделом внутренних дел Октябрьского района города Иваново 16.11.2005 года, код подразделения 372-001, зарегистрированный по адресу: г. Иваново, улица Н-Неман, дом 86, квартира 137, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, в лице _____, с другой стороны, а совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2 Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.2.1 Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС №640329 от 24 июля 2015 года, запись регистрации №37-37/001-37/019/003/2015-3667/1, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области на земельный участок общей площадью 4 161 кв.метра, с кадастровым (условным) номером 37:24:030507:162, расположенный по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. Короткова, дом 48.

1.2.2 Свидетельство о государственной регистрации права №012684 от 13 августа 2015 года, запись регистрации №37-37/001-37/019/003/2015-5465/1, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области (Управлением Росреестра по Ивановской области) на здание, общей площадью 2 609 кв.метра, с кадастровым (условным) номером: 37:24:030507:167, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. Короткова, дом 48, литер А2.

1.2.3 Разрешение на строительство (реконструкцию) № 37-RU377302000-0052-2018 от 13 марта 2018 г., выдано Администрацией города Иваново.

1.2.4 Проектная декларация от 10.11.2014 года (изменения и дополнения от 15.04.2018 г.), размещена в сети Интернет на сайте застройщика itaxa-stroy.ru.

1.3 До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.4 Ответственность Застройщика застрахована в ООО «ПРОМИНСТРАХ» (лицензия на осуществление страхования СИ №3438 от 22 августа 2016 года), адрес: 123610, г. Москва, Набережная Краснопресненская, д.12, офис 1705-1707, банковские реквизиты: ИНН 7704216908, КПП 770301001, р/с 40701810163620000001 в ВТБ 24 (ПАО), к/с 30101810100000000716, БИК 044525716 по Генеральному договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-78464/2016 от 7 апреля 2017 г.

1.5 В обеспечении исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации договора находится в залоге Объект недвижимости, в состав которого входят Объект долевого строительства и доля в общем имуществе, подлежащая передаче Участнику долевого строительства, а так же право собственности на земельный участок.

2. Термины и определения

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

2.1 Объект недвижимости – многоквартирный жилой дом Литер А2, расположенный по адресу: г. Иваново, ул. Короткова, д. 48, реконструируемый на земельном участке, указанном в п. 1.2.1. настоящего Договора.

2.2 Объектом долевого строительства по настоящему Договору в соответствии с проектной документацией является жилое помещение, входящее в состав Объекта недвижимости, указанного в п.3.2 настоящего Договора (далее — Объект долевого строительства или Квартира):

Однокомнатная квартира (по проекту №1) проектная площадь ____ кв.м. (общая площадь __, __ кв.м. и площадь лоджии __, __ кв.м. рассчитанная с понижающим коэффициентом 0,5), на ____ этаже в подъезде № ____ многоквартирного жилого дома по адресу: г. Иваново, ул. Короткова, 48, Литер А2 (кадастровый № 37:24:030507:167).

2.3 План Объекта долевого строительства и план этажа, на котором располагается Объект долевого строительства, отражены соответственно в Приложении 1 и в Приложении 2 к настоящему Договору.

2.4 Застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Объекта недвижимости в соответствии с выданным разрешением на строительство.

3. Предмет договора

3.1 По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить (реконструировать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства указанный в пункте 2.2. Объект долевого строительства, расположенный в многоквартирном жилом доме Литер А2 по адресу: г. Иваново, ул. Короткова, д. 48, а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену, указанную в п. 4 настоящего Договора и принять Объекты по акту приема-передачи.

3.2 Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент сдачи:

3.2.1 Смонтирована внутренняя разводка системы отопления с установкой отопительных приборов.

3.2.2 Смонтирована система хозяйственно-бытовой канализации.

3.2.3 Смонтированы системы горячего и холодного водоснабжения.

3.2.4 Выпоянена внутриквартирная электропроводка с установкой электросчетчика и конечных устройств.

3.2.5 Установлен наружный дверной блок (входной в квартиру).

3.2.6 Выполнено остекление оконных проемов изделиями из ПВХ с установкой подоконников.

3.2.7 Выполнено остекление лоджии изделиями из ПВХ с установкой ограждающих конструкций.

3.2.8 Выполнены работы по општукатуриванию и шпатлеванию стен.

3.2.9 Выполнена цементная выравнивающая стяжка полов.

3.3. Все остальные виды работ осуществляет Участник долевого строительства.

3.4. Застройщик имеет право в процессе строительства вносить корректировки и изменения в проектную документацию, не противоречащие строительным нормам и правилам, действующим на территории РФ и не ухудшающие параметры Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости.

3.5. На момент заключения настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной документацией. По содержанию проектной документации Участник долевого строительства претензий и замечаний не имеет.

3.6. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен, не продан и не состоит под арестом. Застройщик гарантирует, что им не заключены с третьими лицами иные договоры долевого участия в отношении Объекта долевого строительства.

3.7. Стороны достигли соглашения о том, что площадь земельного участка, на котором будет расположен многоквартирный жилой дом и который будет входить в состав общего имущества многоквартирного дома, подлежит определению в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности на момент ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

3.8. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности всех участников долевого строительства после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства, определяется в соответствии с проектной декларацией на строительство многоквартирного дома, а также действующим жилищным законодательством. Передача общего имущества по отдельному передаточному акту не производится.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1 Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства.

4.2 Цена Договора составляет _____(сумма прописью) рублей из расчета _____(сумма прописью) рублей за 1 кв. метр проектной площади квартиры.

4.3 Указанная в п. 4.2. настоящего Договора денежная сумма подлежит оплате Участником долевого строительства до государственной регистрации настоящего Договора.

4.4 Денежные средства, указанные в п. 4.2. настоящего Договора перечисляются на расчетный счет Застройщика или по соглашению сторон.

5. Порядок передачи Объектов Участнику долевого строительства

5.1 Датой окончания строительства (реконструкции) считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в IV квартале 2018 г. и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

Застройщик имеет право перенести дату окончания строительства на срок до 6 месяцев, без согласования с Участником долевого строительства, но с его предварительным уведомлением в соответствии с действующим законодательством.

5.2 Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в срок не позднее девяти месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

5.3 В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный п. 5.1. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

5.4 В случае, если строительство будет завершено ранее предусмотренного п. 5.1. настоящего Договора срока, Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи после его уведомления в порядке, установленном п. 5.5. Договора.

5.5 Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного в п. 5.2. Договора срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.6 Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объектов к передаче, обязан в течение пяти рабочих дней с момента получения сообщения принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

6. Обязанности сторон

6.1 Застройщик обязан:

6.1.1 С привлечением других лиц осуществить строительство (реконструкцию) Объекта недвижимости, и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, в срок,

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

установленный Договором, передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

6.1.2 Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию документы Застройщика, необходимые для регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства.

6.2 Участник долевого строительства обязан:

6.2.1 Уплатить цену Договора в размере, порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего Договора. Нарушение сроков оплаты договорной цены, установленной Договором, признается существенным нарушением условия Договора и предоставляет Застройщику право в одностороннем порядке изменить или расторгнуть заключенный Договор.

6.2.2 Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение пяти дней с момента получения от Застройщика уведомления о готовности Объекта недвижимости.

6.2.3 Оформить право собственности на Объект долевого строительства не позднее 30 дней с момента подписания акта приема-передачи.

6.2.4 С момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента государственной регистрации права собственности на него, оплатить услуги по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте недвижимости, пропорционально своей доле в Объекте недвижимости, а также оплачивать все расходы по коммунальным услугам.

6.2.5 Не производить перепланировку Объекта долевого строительства до регистрации права собственности на него.

6.3. Участник долевого строительства настоящим дает согласие (в т.ч. без составления дополнительных соглашений, заявлений и т.п.) Застройщику на совершение следующих действий:

6.3.1. На внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство многоквартирного дома, в том числе увеличение общей площади и этажности реконструируемого здания, замену в процессе строительства строительных материалов или оборудования, предусмотренных первоначальным проектом, на их аналоги, если это не повлечет за собой изменения проектной (планируемой) площади Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Дольщику, его местоположения в составе многоквартирного дома, ухудшения его конструктивных или технических характеристик, указанных в настоящем Договоре.

6.3.2. На образование нового земельного участка или участков путем раздела земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, его объединения со смежными, перераспределения земельных участков или выдела, а также на изменение разрешенного использования исходного или образуемых земельных участков в порядке, установленном действующим законодательством.

6.3.3. Осуществлять на исходном или образованном земельном участке (участках) строительство иных зданий, сооружений, объектов вспомогательного назначения, а также инженерно-технических сетей в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

6.4. В соответствии с соглашением, достигнутым Сторонами в п. 3.7. настоящего договора, Участник долевого строительства настоящим выражает свое согласие на совершение Застройщиком всех необходимых действий по образованию нового земельного участка, который будет входить в состав общего имущества в многоквартирном жилом доме, путем раздела земельного участка, указанного в п. 1.2.1. настоящего договора, его объединения, перераспределения, выдела и т.п., изменения разрешенного использования исходного или образуемых земельных участков в порядке, установленном законодательством.

Стороны предусмотрели, что для совершения Застройщиком действий, указанных в настоящем пункте договора, подписания Участником долевого строительства каких-либо дополнительных соглашений к договору, заявлений, направления юридически значимых сообщений по правилам статьи 165.1 ГК РФ и т.п. не требуется.

7. Гарантия качества

7.1 Объект долевого строительства должен соответствовать характеристикам, указанным в п. 3.2. настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2 Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет пять лет. Указанный срок исчисляется со дня ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации.

7.3 Гарантийный срок, установленный для Объекта долевого строительства не распространяется на

сантехническое, электрическое оборудование, гарантийный срок на которое соответствует сроку, установленному изготовителем соответствующего оборудования.

7.4 Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

7.5 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических 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.

8. Уступка прав требований по договору

8.1 Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены договора, указанной в п. 4.2. настоящего Договора.

8.2 Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания сторонами документа о передаче квартиры.

8.3 С момента государственной регистрации договора уступки права требования новый Участник долевого строительства обязан в течение 2 (двух) рабочих дней представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод.

9. Ответственность сторон

9.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ неустойки, а также возместить в полном объеме причиненные убытки.

9.2 Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

9.3 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

9.4 Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по настоящему договору, обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ.

10. Срок действия договора, порядок изменения и расторжения

10.1 Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

10.2 Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.3 Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

11. Заключительные положения

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

11.1 Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

11.2 Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

11.3 Возникающие между сторонами споры разрешаются путем переговоров. В случае не достижения согласия путем переговоров, спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Ивановской области.

11.4 Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области, по одному для каждой из сторон.

11.5 Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложение 1 и Приложение 2.

12. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО «Айтакса»

Адрес: г. Москва, пер. Смоленский 1-й, д. 22/10,

пом. 1, офис 1

ИНН/КПП 7718948429/770401001

ОГРН 1137746866993

р/с 40702810400120030247 в

ПАО АКБ «Авангард» г. Москва

к/с 30101810000000000201

БИК 044525201

Участник долевого строительства:

ФИО

_____/Драчев Д.Л./

действует по доверенности Драчёв Л. И

_____/_____/