

Договор участия в долевом строительстве № КР-8-

г. Камышин, Волгоградская область

«__» _____ 201__ год

Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерЭнергоСтрой», в лице Директора Григорьева Дениса Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и гражданин(-ка) РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, _____, Зарегистрирован(-а) по адресу: _____, именуемый(-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а совместно поименованные как «Стороны», руководствуясь положениями действующего законодательства РФ, в т.ч. Гражданского кодекса РФ и Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем,

1. Предмет договора

1.1. «Застройщик» обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) **трехэтажный многоквартирный жилой дом**, на земельном участке, расположенном по адресу: **Волгоградская область, город Камышин, улица Краностроителей, дом №8, с кадастровым номером 34:36:000010:114** (далее – Объект строительства), и после получения разрешения на ввод этого Объекта строительства в эксплуатацию передать «Участнику долевого строительства» объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

Основные характеристики жилого дома:

Вид: многоквартирный дом.

Назначение: жилое.

Этажность: 3.

Общая площадь: 1576,77 кв.м.

Материал наружных стен: керамический кирпич.

Материал поэтажных перекрытий: сборные ж/б.

Класс энергетической эффективности здания: А.

Сейсмостойкость: условия по сейсмостойкости проектной документацией не установлены.

1.2. «Застройщик» осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

- Договора аренды земельного участка от 03.04.2018 года №11137, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области «25» апреля 2018 года. Регистрационный номер: 34:36:000010:114-34/004/2018-22;
- Разрешения на строительство выданное Главой Администрации городского округа–город Камышин за номером №34-RU34303000-450-2016 от 17.10.2016 года;
- Проектной декларации, размещенной в соответствии с Федеральным законом 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» на сайте: www.новостройки-камышина34.рф;
- Проектно-сметной документации, утвержденной ООО «ИнтерЭнергоСтрой».

1.3. «Участник долевого строительства» ознакомлен с документами относящиеся к объекту строительства.

1.4. Объектом долевого строительства является _____ комнатная квартира за № __, расположенная на __ этаже, общей площадью по проекту _____ кв.м., в том числе жилой площадью _____ кв.м. согласно проектной документации (см. план типового этажа). «Застройщик» обязуется передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства в следующей степени готовности:

- а) установлены перегородки в местах, предусмотренных проектной документацией, выполнена штукатурка кирпичных стен, без откосов внутренних дверных проемов. Выполнена затирка швов в перегородках;
- б) выполнена цементная стяжка пола в помещениях квартиры, предусмотренных проектной документацией;
- в) установлены окна - ПВХ;
- г) заделка межплитных швов в потолке;
- д) установлена входная металлическая дверь (межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются и не поставляются);
- е) выполнено холодное и горячее водоснабжение - выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонной мойке, умывальников и ванн, смывных бачков, унитазов. Отводы оканчиваются заглушкой. Установлен счетчик холодного водоснабжения;
- ж) сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки и т.п.) не устанавливаются и не поставляются;
- з) фекальная канализация - стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехнических приборов выполняются собственниками помещений;
- и) система отопления выполняется в объеме проекта;
- к) выполнена электропроводка на 220V, установлен электрический счетчик;

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

л) установлены газовый счетчик, индивидуальный газовый котел и газовая плита (согласно проектной документации).

Работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности выполняются «Участником долевого строительства» самостоятельно.

2. Цена договора

2.1. Цена Договора определяется, как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг «Застройщика». Цена Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается.

2.2. Размер денежных средств определенный в пункте 2.1. настоящего Договора вносится «Участником долевого строительства», в следующем порядке:

№	Размер платежа	Дата внесения платежа
1	_____ руб.	в течении 3-х календарных дней с даты государственной регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве
2	_____ руб.	до _____ года
3	_____ руб.	до _____ года
4	_____ руб.	до _____ года
Итого:	_____ рублей	

2.3. Цена, указанная в пункте 2.1. является фиксированной.

2.4. Днем исполнения «Участником долевого строительства» своих денежных обязательств по настоящему Договору считается день зачисления перечисленных ими «Застройщику» денежных средств на расчетный счет «Застройщика».

2.5. «Участник долевого строительства» в платежных документах обязан указать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве №КР-8- от «__» _____ года за квартиру №__, НДС не облагается». При указании «Участником долевого строительства» в платежных документах иного основания платежа, «Участник долевого строительства» несет ответственность за возможные финансовые потери, включая налоговые платежи.

2.6. Вознаграждение «Застройщика» за выполнение им функций, предусмотренных настоящим Договором, составляет 5 (пять)% от стоимости Объекта долевого строительства, и включено в цену настоящего Договора (п.п. 2.1). Кроме того, «Застройщик» имеет право на получение дополнительного вознаграждения, которое определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).

2.7. В цену настоящего Договора не включены затраты «Участника долевого строительства» по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, в собственность.

3. Обязанности сторон

3.1. «Застройщик» берет на себя следующие обязательства:

- ✓ осуществить комплекс организационных мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию;
- ✓ срок передачи «Застройщиком» квартиры, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, «Участнику долевого строительства» составляет **II квартал 2019 года**. «Застройщик» оставляет за собой право досрочно передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства. В случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, «Застройщик», не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет «Участнику долевого строительства» уведомление и предложение об изменении срока передачи квартиры по настоящему Договору. Изменение срока передачи квартиры осуществляется путем составления сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, в соответствии со ст. 452 ГК РФ;
- ✓ передача квартиры «Участнику долевого строительства» происходит по передаточному акту в соответствии с действующим законодательством при условии надлежащего и полного выполнения «Участником долевого строительства» всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств;
- ✓ предполагаемый срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства - II квартал 2019 года;
- ✓ представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства;
- ✓ своими силами и средствами устранить недостатки, выявленные в течении гарантийного срока. Гарантийный срок Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет, исчисляемый с даты получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
- ✓ при недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на «Застройщика». В случае если по окончании Объекта строительства в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

между Сторонами в распоряжении «Застройщика» останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия «Застройщика»), они считаются его дополнительным вознаграждением. Вознаграждение «Застройщика» определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).

3.2. «Участник долевого строительства» берет на себя следующие обязательства:

- ✓ уплатить на условиях и в объеме оговоренных настоящим договором денежные средства;
- ✓ принять от «Застройщика» указанный в пункте 1.4. Объект долевого строительства в течении 10-ти дней, после получения извещения от «Застройщика» о готовности Объекта долевого строительства к передаче;
- ✓ уплатить все предусмотренные настоящим договором денежные средства в сроки, порядке и в объеме определенные как «Застройщиком» (п.2.3.) так и сторонами совместно.

3.3. «Участник долевого строительства», получивший уведомление «Застройщика» о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче в соответствии с настоящим договором, обязан принять его и подписать передаточный акт в течении 10 (десяти) календарных дней со дня получения уведомления. В случае не явки «Участника долевого строительства», и не поступления от него письменных возражений в указанный выше срок, передаточный акт считается подписанным. При этом риск случайной гибели Квартиры считается перешедшим со дня составления одностороннего акта.

При этом стороны надлежащим уведомлением «Участника долевого строительства» считают:

- лично «Участнику долевого строительства» под роспись;
- направление письменного уведомления с описью вложения по адресу регистрации «Участника долевого строительства»;
- направление уведомления по электронной почте: _____;

До получения свидетельства о праве собственности на Квартиру «Участник долевого строительства» обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры.

3.4. С момента принятия квартиры по передаточному акту «Участник долевого строительства» получает фактический доступ в квартиру, в связи с чем, обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию квартиры, нести бремя коммунальных и эксплуатационных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, пропорционально его доли в праве общей долевой собственности на общее имущество жилого дома согласно счетов, выставляемых управляющей организацией.

3.5. До момента государственной регистрации права собственности на квартиру «Участник долевого строительства» обязуется не производить в квартире переустройство и/или перепланировку без письменного согласования с «Застройщиком» и проектной организацией, а при производстве электромонтажных работ – дополнительно с Ростехнадзором. В случае нарушения «Участником долевого строительства» данного обязательства все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки и проч.), возникшие по этой причине у «Застройщика», возмещаются «Участником долевого строительства» в полном объеме в сроки, указанные «Застройщиком» в направленной «Участнику долевого строительства» претензии.

3.6. «Участник долевого строительства» обязан в течение 10 (десяти) дней с момента подписания акта приема-передачи Квартиры подать документы на регистрацию права собственности на Квартиру в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить «Застройщику» копию расписки в приеме документов в течение 3 (трех) календарных дней с даты такой расписки.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, сторона не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

4.2. В случае нарушения установленного настоящим договором сроков внесения платежей «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5. Прочие условия

5.1. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового «Участника долевого строительства», с обязательным письменным уведомлением об этом «Застройщика» в течении 3-х дней с момента подписания договора об уступке. Уступка прав требований допускается с момента государственной регистрации договора и до момента подписания сторонами передаточного акта (п.3.3.).

5.2. В случае смерти «Участника долевого строительства» его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам «Участника долевого строительства».

5.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на рассмотрение в суд согласно действующему законодательству. Досудебный (претензионный) порядок разрешения спора является обязательным.

5.4. Все уведомления, извещения, сообщения являются надлежащими, если они направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомления о вручении или вручены лично под расписку «Участнику долевого строительства».

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

5.5. «Участник долевого строительства» дает согласие «Застройщику», на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение использования, обезличивание, блокирование, уничтожение) персональных данных «Участника долевого строительства», указанных в настоящем договоре, а именно: для заключения договора долевого участия в строительстве, для заключения дополнительных соглашений, соглашение о расторжении, а также для составления иных документов связанных с приобретением и оформлением в собственность объектов недвижимости, для ведения реестров и различных видов отчетных форм.

6. Обеспечение исполнения обязательств по договору

6.1. Исполнение обязательств «Застройщика» по передаче Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» по настоящему Договору обеспечивается взносом в компенсационный фонд, формируемый в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Размер и порядок уплаты отчисления (взноса) в компенсационный фонд установлен указанным федеральным законом.

7. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

- 7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав и вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.
- 7.2. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, а так же его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке определенном действующим законодательством РФ.
- 7.3. В случае расторжения настоящего договора по соглашению сторон, размер денежных средств уплаченных «Участником долевого строительства» на дату расторжения договора возвращается «Участнику долевого строительства» «Застройщиком» в течении 10 (десяти) банковских дней, с момента заключения нового договора с новым «Участником долевого строительства» в отношении указанного в пункте 1.4. договора Объекта долевого строительства.
- 7.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, и один для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

Реквизиты и подписи сторон

«Застройщик»

**Общество с ограниченной ответственностью
«ИнтерЭнергоСтрой»**

адрес: 403874, Волгоградская область,
город Камышин, улица Короленко, 18 офис № 321
ИНН 3453000318 КПП 345301001

Банк: ЮЖНЫЙ Ф-Л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»
г.Волгоград
Р/счет: 40702810301000033957
БИК: 041806715
Корр. счёт: 30101810100000000715

телефон (факс): 8 (84457) 9-51-81
e-mail: bm-intercom@mail.ru

«Участник долевого строительства»

_____ года рождения,
место рождения: _____,
паспорт _____,
дата выдачи _____ г., код подразделения: _____,

Зарегистрирован(-а) по адресу _____

текст договора прочитан полностью, условия ясны и понятны. Обязуюсь должным образом исполнять принятые обязательства.

Подписи сторон

Директор ООО «ИнтерЭнергоСтрой» Григорьев Д.А.

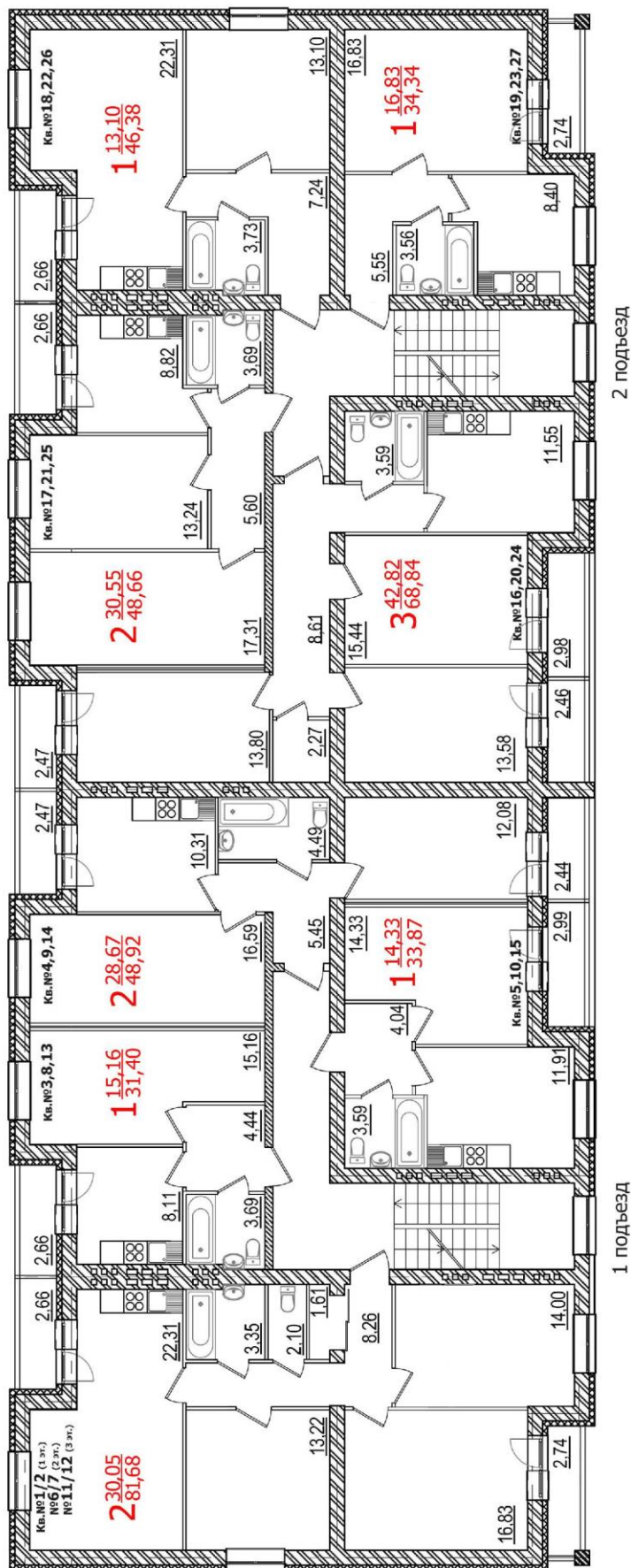
М.П.

Ф. И.О. полностью, подпись

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

ЖИЛОЙ ДОМ №8 по улице КРАНОСТРОИТЕЛЕЙ
(ТИПОВОЙ ЭТАЖ)



_____комнатная квартира №__этаж__ в трехэтажном
многоквартирном жилом доме по ул.Краностроителей, д.№8
обозначена на данной схеме буквами: А,Б,В,Г,Д,Е,Ж,З,И,К
и выделена отдельным цветом.

Застройщик:

Директор ООО "ИнтерЭнергоСтрой"

_____ Григорьев Д.А.

Участник долевого строительства

_____/_____/_____