

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

город Иваново _____

2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Посейдон», именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице Генерального директора Кулигина Алексея Олеговича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. _____, именуемый в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а индивидуально – Сторона, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору построить недвижимое имущество (далее по тексту - Объект недвижимости, Дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости (Дома) передать Участнику долевого строительства находящийся в Объекте недвижимости Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3 Договора, а Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику обусловленную Договором стоимость Объектов долевого строительства и принять их после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.2. Объект недвижимости (Дом) - многоквартирный ___-этажный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу (строительный адрес): Ивановская область, Ивановский район, деревня Дерябиха, д. 57 на земельном участке площадью 1 338 кв.м., кадастровый номер 37:05:000000:807.

1.3. Объектом долевого строительства является жилое помещение (далее по тексту Договора – Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, входящими в состав Дома, а также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение. Общее имущество Дома расположено только в пределах площади земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора. Жилое помещение, обладает следующими индивидуальными характеристиками:

Этаж	Расположение квартиры в осях	Количество комнат	Площадь жилая, м ²	Площадь общая, м ²
-	-	-	-	-

На момент подписания настоящего договора общая площадь Дома в целом и Объекта долевого строительства в частности определяется на основании проектных данных. После завершения строительства Дома фактическая площадь Объектов (а соответственно и цена договора) может быть уточнена в соответствии с технической документацией (техническими планом, кадастровым паспортом), изготовленной в соответствии с действующим законодательством РФ. Площадь лоджии включена в общую площадь квартиры, указанную в настоящем пункте, с коэффициентом 0,5.

1.4. Месторасположение Объекта долевого строительства в Доме и план Объекта долевого строительства указывается в Приложениях №1 и № 2 к Договору, которые являются неотъемлемой частью Договора.

1.5. Застройщик пользуется земельным участком, указанным в п.1.2., на праве аренды, что подтверждается договором аренды № 57-667 от 14.04.2016г, зарегистрированным в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области 03.06.2016 г. за номером 37/301/16-136899.

1.6. Застройщик действует на основании Разрешения на осуществление строительства Объекта недвижимости N37-511303-145-2016 от 14 июня 2016 г.

1.7. Проектная декларация (включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства) предоставляется Застройщиком любому заинтересованному лицу для ознакомления и опубликована на сайте www.ivgeostroy.ru

1.8. Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства с выполнением следующих внутриквартирных работ:

- монтаж системы тепло- и водоснабжения, включая приборы учета
- монтаж систем газоснабжения, включая прибор учета и установку двухконтурного газового котла

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

- монтаж системы канализации
- установка внутриквартирных перегородок
- установка входных дверей
- ввод в квартиру электрического кабеля от электрического щита, монтаж прибора учета электроэнергии в этажном щитке
- установка остекления балконов
- монтаж окон из ПВХ-профиля.

1.9. Стоимость внутриквартирных работ на Объекте долевого строительства, не указанных в п. 1.8 настоящего договора, (такие как отделка потолков, малярные работы, штукатурка стен в санузле, кухне, жилых комнатах и коридоре, настил линолеума или иного напольного покрытия, оклейка стен обоями или нанесение иного настенного покрытия, установка внутренних столярных изделий (дверей, плинтусов), установка сантехники (мойка, раковина, унитаз, ванна, смесители), установка конечных электроприборов и оборудования (розеток, выключателей, светильников), монтаж электропроводки по квартире) на момент заключения настоящего Договора не входит в цену Договора. Указанные работы выполняются за счет Участника долевого строительства Застройщиком на условиях заключенных Сторонами соглашений, либо с согласия Застройщика выполняются Участником долевого строительства самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

1.10. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства свободны от прав третьих лиц, не заложены, не проданы и не состоят под арестом/запретом.

1.11. Все риски в период строительства объекта недвижимости, в том числе риск случайной гибели или повреждения квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, несет Застройщик.

1.12. Созданные Застройщиком Сети канализации, водоснабжения и радио, электрические и тепловые сети, расположенные за пределами площади земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, не входят в общее имущество Дома, остаются во владении, пользовании и распоряжении Застройщика и могут использоваться им для строительства иных объектов недвижимости без согласия Участника долевого строительства.

2. Срок договора. Порядок передачи Квартиры

2.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

2.2. Застройщик должен завершить строительства Дома и получить разрешения на ввод его в эксплуатацию не позднее 2 (второго) квартала 2017 г. при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору. Застройщик вправе завершить строительство Дома и получить разрешение на ввод его в эксплуатацию ранее указанного срока. В случае если строительство будет завершено ранее предусмотренного настоящим пунктом, Застройщик вправе досрочно передать квартиру Участнику долевого строительства по акту приема - передачи после его уведомления надлежащим образом.

2.3. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту не позднее 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

2.4. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный пунктом 2.2. 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. Такое изменение осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности квартиры к передаче, обязан в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения сообщения принять Объект долевого строительства по акту приема - передачи. Уведомление о готовности квартиры направляется Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручается лично под расписку.

2.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 14 календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Завершить строительство Дома, получить разрешение на ввод его в эксплуатацию и передать Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные в настоящем договоре и в действующем законодательстве.

3.1.2. Построить Объект недвижимости в соответствии с проектной документацией и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

3.1.3. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектность до передачи ее по Акту приема - передачи Участнику долевого строительства.

3.1.4. Выполнять работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению в соответствии с проектом.

3.1.5. В случае если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

3.1.6. Обеспечить исполнение обязательств в соответствии с разделом 6 Договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Производить выплаты стоимости Объекта долевого строительства в размере и порядке, установленных в разделе 4 Договора, за счет собственных или привлеченных средств.

3.2.2. После получения Сообщения от Застройщика о получении Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и готовности Застройщика к передаче Объектов долевого строительства, приступить к принятию их по Акту приема-передачи в срок не более 7 календарных дней.

3.2.3. Самостоятельно и за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на Объекты долевого строительства, нести все расходы по оформлению права собственности на Объект долевого строительства. В оплату расходов, в том числе, включаются: оплата расходов по регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему, оплата расходов по непосредственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.3. Застройщик вправе:

3.3.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников долевого строительства и заключать с ними договора о долевом участии в строительстве Объекта недвижимости в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

3.3.2. Вносить в Объект недвижимости и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта недвижимости в целом и Объекта долевого строительства в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

3.3.3. Застройщик имеет право размещать на ДOME и/или иных конструктивных элементах, относящихся к Дому, рекламу. Согласие Участника долевого строительства на это не требуется. Застройщик самостоятельно получает необходимые для размещения рекламы согласования и заключает необходимые соглашения. Доходы, полученные Застройщиком от размещения рекламы, являются собственностью Застройщика.

3.3.4. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

3.4.2. Иные права в соответствии с действующим законодательством.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора на момент его заключения ----- (-----) **рублей** за передаваемый Объект долевого строительства. НДС не облагается: подп. 22-23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ.

4.2. Оплата по Договору Участником долевого строительства производится в следующем порядке:
- Участник долевого строительства уплачивает Застройщику сумму в размере ----- (-----) **рублей** не позднее 2 (двух) дней с момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

4.3. Окончательный размер денежных средств по настоящему Договору определяется исходя из

уточненной площади передаваемой квартиры, по данным кадастрового учета, подлежащей оформлению в собственность Участника долевого строительства, в соответствии с обмерами, произведенными специализированной организацией.

4.4. В случае если уточненная площадь квартиры окажется отличной от площади квартиры, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, Стороны обязуются произвести перерасчет цены Договора. Расчет стоимости разницы площадей осуществляется исходя из стоимости одного квадратного метра Полной площади квартиры, согласно п. 4.1. настоящего Договора.

4.5. Способ оплаты по Договору: перечисление Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5. Качество и гарантии

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями Договора.

5.2. В случае, если Объект долевого строительства построены (созданы) Застройщиком с отступлениями от условий договора и/или указанных в п. 5.1 настоящего договора требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Участник долевого строительства вправе самостоятельно и либо с привлечением третьих лиц за свой счет устранить указанные недостатки с последующим возмещением Застройщиком понесенных Участником долевого строительства расходов только при условии предварительного письменного согласования Застройщиком размера таких расходов.

5.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

5.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства и общей доли Объекта недвижимости, составляет 3 (три) года с момента подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с существенными недостатками Объекта долевого строительства при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с существенными недостатками технологического и инженерного оборудования или иного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства и общей доли Объекта недвижимости при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на данное технологическое и инженерное оборудование или иное оборудование.

5.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, 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 ненадлежащих его ремонта или эксплуатации Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. Обеспечение обязательств Застройщика.

6.1. Право аренды на земельный участок, на котором будет осуществляться строительство Объекта недвижимости, и строящийся Объект недвижимости считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора.

6.2. Вышеуказанный способ обеспечения обеспечивает исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и (или) Договором;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

6.3. Ответственность Застройщика застрахована в Обществе с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (реквизиты: ООО «Региональная страховая компания», адрес:

127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр. 15, банковские реквизиты: ИНН 1832008660, КПП 997950001, р/с 40701810000030000043 в Московском филиале ПАО «Объединенный Кредитный Банк», к/с 30101810500000000126, БИК 044599126) по Генеральному договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-1203/2016 от «20» января 2016 г.

7. Уступка прав требований

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору в отношении каждой квартиры допускается только после уплаты им стоимости этой квартиры. До момента полной оплаты стоимости квартиры Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только при условии наличия письменного согласия Застройщика. Об уступке прав и обязанностей по договору, когда согласие Застройщика на это не требуется, Участник долевого строительства обязан немедленно известить Застройщика в письменном виде с приложением подтверждающих документов.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Передача участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия банка.

8. Государственная регистрация договора

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства.

8.4. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с Договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками Акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

9. Ответственность сторон

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством России.

10. Основания и порядок расторжения договора

10.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным законодательством.

10.2. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию Сторон в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Стороной такого требования.

10.3. В случаях одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, а также судебного расторжения Договора Участниками, случаях одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, связанным с просрочкой платежей Участником долевого строительства, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.4. Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения Договора. В случае, если Сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению о расторжении прилагается копия уведомления другой Стороны Договора об

одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении Договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом.

11. Разрешение споров из договора

11.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из Договора является для Сторон обязательным. Претензионные письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению Сторон, указанным в п.15 Договора.

11.2. Допускается направление Сторонами претензионных писем иными способами. Такие претензионные письма имеют юридическую силу, в случае получения Сторонами их оригиналов способом, указанным в п.11.1. Договора.

11.3. Срок рассмотрения претензионного письма составляет тридцать рабочих дней со дня получения последнего адресатом.

11.4. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в суде по месту нахождения Застройщика.

12. Форс-мажор.

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от Сторон обстоятельств.

12.2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 7 календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

12.3. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

13. Прочие условия

13.1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

13.2. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.

13.3. Стороны признают, что если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия настоящего Договора.

13.4. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14. Список приложений

Приложение №1 — «Поэтажный план».

Приложение № 2 – «План объекта долевого строительства»

15. Адреса и реквизиты и подписи сторон

Застройщик: ООО «Посейдон»

Юридический: 153000, г. Иваново, ул. Красной Армии, д. 20 б, оф. 22

Почтовый адрес: 153000, г. Иваново, ул. Станкостроителей, д. 20

ИНН 3702084141, КПП 370201001, ОГРН 1063702001747

р/сч 40702810100000002784 в ОАО КИБ «Евроальянс» г. Иваново

к/сч: 30101810800000000701, БИК 042406701, тел/факс 8(4932) 92-03-03

Застройщик _____ м.п. _____ /А.О.Кулигин/

Участник долевого строительства:

Гр. -----

Участник долевого строительства _____ / _____ /