

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № 2/ ___ 3-3А/ ___**

Город Ижевск Удмуртской Республики

две тысячи _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «АСПЭК-Домстрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Сафина Ленера Гимрановича, действующего на основании доверенности № 05-02/31-16 от 04.05.2016 г., с одной стороны,

и **ФИО**, года рождения, проживающий по адресу, именуемые в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Понятия, применяемые в настоящем договоре означают следующее:

«**Застройщик**» - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

«**Объект долевого строительства**» - жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по Договору после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

«**Общая проектная площадь квартиры**» - сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3, для холодных кладовых – 1,0.

«**Общая площадь квартиры**» - сумма площадей ее помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие Участника долевого строительства в финансировании строительства «Застройка квартала, ограниченного ул. Советская, Орджоникидзе, пер. Прасовский и речкой Карлуткой в Первомайском районе г. Ижевска. Многоквартирный жилой дом №3-3А со встроенными помещениями общественного назначения». Жилой дом 3-3А строится по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Орджоникидзе. Кадастровый номер № 18:26:050916:803 (далее - Жилой дом). Застройщик обязуется силами третьих лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2., Участнику долевого строительства.

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в указанные в договоре сроки. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2., при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, обозначен на Плане Объекта долевого строительства (Приложение № 2) и будет представлять собой жилое помещение со следующими характеристиками:

Застройщик

Участник долевого строительства

Блок-секция
Подъезд
Этаж
Номер квартиры
Расположение в осях
Количество жилых комнат
Площадь жилых комнат, кв. м
Общая площадь квартиры, кв. м.
Общая проектная площадь квартиры, кв. м.

2.3. Указанные в п. 2.2. настоящего Договора площади и номер Объекта долевого строительства являются приблизительными и подлежат уточнению после проведения инвентаризации органами государственной технической инвентаризации и учета недвижимого имущества.

2.4. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства с выполненными отделочными работами согласно выписке из ведомости внутренней отделки жилых помещений (Приложение №1) к настоящему договору.

2.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства не заложены, в споре и под запретом (арестом) не состоят, правами третьих лиц не обременены.

2.6. Плановый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – 2 квартал 2018 года. Застройщик вправе закончить строительство Жилого дома в более ранний срок. В случае принятия органом исполнительной власти в период действия настоящего договора решения об изменении сроков окончания строительства Жилого дома, срок, установленный в настоящем пункте, изменяется в соответствии с решением органа исполнительной власти.

2.7. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующих долях:

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Цена Договора) на момент заключения Договора составляет _____ **рублей**. Данная денежная сумма определяется сторонами как ориентировочная и рассчитана исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Объекта долевого строительства в размере _____ **рублей**. Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади окончательная и изменению не подлежит.

3.2. Цена Договора в сумме _____ (_____) **рублей** вносится в следующие сроки:

1-й платеж в сумме _____ (_____) **рублей** вносится Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика № 40702810068000008872 за счет собственных средств в течение двух банковских дней с момента

Застройщик

Участник долевого строительства

регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике, любым способом, не запрещенным действующим законодательством РФ;

2-й платеж в сумме _____ (_____) **рублей** не позднее _____ года любым способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

3.3. При расхождении фактической общей проектной площади квартиры по результатам государственной технической инвентаризации (общая площадь квартиры, указанная в техническом паспорте плюс площадь лоджий с коэффициентом 0,5 и балконов с коэффициентом 0,3 и холодные кладовые с коэффициентом 1,0) с общей проектной площадью квартиры, указанной в п. 2.2., Стороны производят перерасчет цены Договора пропорционально изменению площади.

3.4. Платежи по Договору будут осуществляться в рублях. При этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансовых документов, подтверждающих факт перечисления указанных средств на счет Застройщика.

3.5. В случае недостаточного финансирования строительства (в т.ч. строительства инженерных систем жизнеобеспечения и благоустройства территории) со стороны участников долевого строительства недостаток средств компенсируется Застройщиком. Экономия при строительстве в виде разницы между суммой средств, полученной от Участников долевого строительства, и фактическими капитальными затратами по строительству (в т.ч. по строительству инженерных систем жизнеобеспечения и благоустройству территории) после ввода Жилого дома в эксплуатацию и передачи объекта долевого строительства Участникам долевого строительства, остается у Застройщика.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, на строительство Жилого дома и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией (в т.ч. на строительство инженерных систем, благоустройство территории, погашение займов, кредитов, процентов по ним), из них 10% от Цены Договора – на содержание службы Застройщика (в случае оплаты в рассрочку – 10% от каждого платежа). Акт выполненных работ на содержание службы Застройщика подписывается Сторонами по окончании строительства.

4.1.2. Не позднее 3 (Трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

Время и сроки передачи Объекта долевого строительства указываются в уведомлении, направляемом Участнику долевого строительства по адресу: Удмуртская Республика, гор. Ижевск, ул. _____, д. ____, кв. __.

4.1.3. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора и (или) требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшее к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иные недостатки, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

4.1.4. Застройщик вправе внести в Объект долевого строительства незначительные архитектурные и структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в Приложении № 1 к Договору или проектной документации на аналогичные по качеству при условии, что Объект долевого строительства будет отвечать требованиям соответствующих СНиПов и ГОСТов, технических регламентов и т.п. Предельные отклонения по-

верхностей должны соответствовать показателям таблицы № 9 СНиП 3.04.01-87 при простой штукатурке.

4.1.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.2. Участник долевого строительства обязан:

4.2.1. Произвести полную и своевременную оплату Цены Договора.

4.2.2. До подписания Акта приема-передачи произвести все взаиморасчеты с Застройщиком согласно п. 3.3. настоящего Договора.

4.2.3. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект долевого строительства в срок не более 7 рабочих дней с момента получения уведомления, направляемого Участнику долевого строительства согласно п. 4.1.2. настоящего Договора. Уведомление считается полученным участником долевого строительства:

а) в случае получения его лично под расписку - в день вручения уведомления;

б) в случае получения Застройщиком документа оператора почтовой связи о вручении уведомления – в день вручения уведомления;

в) в случае возврата заказного письма в связи с отказом участника долевого строительства от его получения – в день проставления отметки об отказе от получения уведомления;

г) в случае возврата заказного письма в связи с отсутствием участника по указанному в п. 4.1.2. почтовому адресу – в день проставления отметки об отсутствии участника по указанному адресу;

д) в случае возврата уведомления по истечению срока хранения - в дату истечения срока хранения указанную оператором почтовой связи.

В случае неявки Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства в указанный в уведомлении срок без предварительного письменного согласования с Застройщиком или отказа принять Объект долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством, при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

В случае не принятия (уклонения от принятия) участником долевого строительства Объекта долевого строительства, по истечении 10 (Десяти) календарных дней с момента отправки участникам долевого строительства уведомления по почте, бремя содержания признается перешедшими к участникам долевого строительства.

4.2.4. Нести риск случайной гибели Объекта долевого строительства с момента приемки Объекта долевого строительства.

4.2.5. Возместить расходы Застройщика по изготовлению технического плана на Объект долевого строительства и постановке его на кадастровый учет.

4.2.6. Осуществить действия, необходимые для регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник долевого строительства.

4.2.7. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, включая подготовку полного комплекта необходимых для этого документов. По соглашению сторон за отдельную плату Застройщик оказывает Участнику долевого строительства услуги по государственной регистра-

ции Договора и права собственности на Объект долевого строительства за счет Участника долевого строительства.

4.2.8. Участник долевого строительства не вправе до момента регистрации права его собственности на Объект долевого строительства самостоятельно изменять планировку Объекта долевого строительства, в т.ч. снос и установку перегородок, переустройство коммуникаций, установку решеток, остеклений без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, производить какие-либо работы по отделке и установке внутреннего оборудования без письменного согласования с Застройщиком, проводить электромонтажные работы без письменного согласования с Застройщиком и инспекцией энергетического надзора.

4.2.9. При передаче Объекта долевого строительства в пользование Участнику долевого строительства до момента регистрации права его собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства в случае аварий внутренних сетей по его вине обязан принимать все необходимые меры по ликвидации аварий и устранению их последствий и возмещению ущерба за свой счет.

4.2.10. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи, у Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Порядок и сроки внесения платежей устанавливаются на основании договора, заключаемого с управляющей компанией.

4.2.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме Цены Договора (в т.ч. согласно п. 3.3. Договора) и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объект долевого строительства.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ, ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения Цены Договора настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством. При этом у Застройщика возникает право на возмещение расходов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике, а так же право на возмещение убытков, вызванных таким расторжением.

5.3. Если Участник долевого строительства не внесет первый платеж по настоящему Договору в срок, указанный в п. 3.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. При нарушении Участником долевого строительства сроков последующих платежей после внесения первого платежа согласно п. 3.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. В случае нарушения Застройщиком обязательств по Договору он несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств, в том числе обстоятельств непреодолимой силы, издания или отмены актов органов государственной власти и управления, повлекших вредные последствия для выполнения условий Договора, а равно введения чрезвычайных

чайного или военного положения, Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

6.3. Участник долевого строительства обязан извещать Застройщика обо всех изменениях своих адресов и реквизитов письменно в течение 7 календарных дней с момента таких изменений.

6.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет пять лет.

6.4.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года.

6.5. Застройщик не несет ответственности 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 так же иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.6. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства, являясь в силу статьи 13 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» залогодержателем, и в соответствии с проектом планировки и межевания территории, утвержденным Распоряжением Правительства Удмуртской Республики (Постановлением Администрации г. Ижевска), дает свое согласие:

- в период строительства жилого дома на образование, постановку на государственный кадастровый учет земельного участка, учет изменений земельного участка, занятого строящимся многоквартирным жилым домом, и заключение договора аренды сформированного земельного участка, в целях дальнейшего формирования и передачи в общедолевою собственность собственникам (участникам долевого строительства) земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома;

- на прекращение ипотеки в пользу Участника долевого строительства на образовавшиеся в вышеуказанных случаях земельные участки (при условии установленной пунктом 1 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства ипотеки права аренды участка, предназначенного для строительства многоквартирного дома, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, на который у Участника долевого строительства возникает право собственности);

- на получение арендатором (застройщиком) земельного участка разрешения на строительство и строительство объектов в соответствии с проектом планировки и межевания территории, утвержденного Распоряжением Правительства Удмуртской Республики (Постановлением Администрации г. Ижевска);

- на установление арендатором (застройщиком) разрешенного использования земельных участков согласно карте градостроительного зонирования г. Ижевска (Правилам землепользования и застройки г. Ижевска, утвержденным решением Городской думы г. Ижевска № 344 от 27.11.2007);

- на продление арендатором (застройщиком) договоров аренды земельного участка и заключение договоров аренды земельного участка на новый срок.

7. СТРАХОВАНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечено страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (полису) со страховой организацией «Некоммерческая организация «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщи-ков» (место нахождения: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп.2, почтовый адрес: 111024, г.Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп.2, ОГРН 1137799018367, ИНН 7722401371, КПП 775001001, р/сч 40703810694000005576 в Банке ГПБ (АО) в г.Москва, к/сч 30101810200000000823, БИК 044525823).

7.2. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору осуществляется в пользу выгодоприобретателя - участника долевого строительства.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации. Условия Договора также применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента подписания Договора до его государственной регистрации.

8.2. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

8.3. С момента подписания настоящего Договора все предыдущие договоренности и условия, касающиеся предмета данного Договора (устные, письменные, в виде рекламных предложений), теряют силу.

8.4. Все споры и разногласия по настоящему Договору решаются Сторонами путем переговоров с подписанием, при необходимости, соответствующего дополнительного соглашения.

Приложения:

№ 1 Выписка из Ведомости внутренней отделки жилых помещений.

№ 2 Выписка из рабочего проекта.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик
ООО «АСПЭК-Домстрой»
 Юридический адрес:
 426008, УР г. Ижевск ул. Пушкинская, 268
 ИНН 1835060192 КПП 183101001
 ОГРН 1041801057319
 Р/с 40702810068000008872,
 К/с 3010181040000000601 в
 Удмуртском ОСБ № 8618, г. Ижевск
 БИК 049401601
 e-mail: domstroy@aspec.ru

Участник долевого строительства
ФИО
 Паспорт
 ИНН

_____ Л.Г. Сафин

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ 2/____-3-3А/____
от _____ 201__ года

Выписка

из ведомости внутренней отделки помещений по объекту «Застройка квартала, ограниченного ул. Советская, Орджоникидзе, пер. Правосский и речкой Карлуткой в Первомайском районе г. Ижевска. Многоквартирный жилой дом №3-3А со встроенными помещениями общественного назначения»

1. Ванные комнаты, СУ

Пол - плитка;
Потолки – вододисперсная краска;
Стены – вододисперсная краска;
Двери – типа «Канадка»;
Раковины, смесители, унитазы, ванна - российского производства.

2. Кухни

Пол - ламинат;
Потолки – вододисперсная краска;
Стены – обои российского производства;
Двери - типа «Канадка»;
Мойки – российского производства, стальные;
Окна и балконные двери – пластиковые рамы, двухкамерный стеклопакет;
Внутренние подоконники – пластиковые;
Наружные сливы – из окрашенных металлических листов;
Отопительные приборы - радиаторы стальные; панельные типа «PRADO».

3. Комнаты

Пол – ламинат,
Потолки – вододисперсная краска;
Стены – обои российского производства;
Межкомнатные двери – типа «Канадка»;
Окна – пластиковые рамы, двухкамерный стеклопакет;
Внутренние подоконники – пластиковые;
Наружные сливы – из окрашенных металлических листов;
Отопительные приборы - радиаторы стальные; панельные типа «PRADO».

4. Коридор

Пол – ламинат,
Потолки – вододисперсная краска;
Стены – обои российского производства;
Входные двери квартир – металлические;

5. Балконы, лоджии

Потолки – бетон;
Стены – облицовочный кирпич;
Пол – бетон.

В местах сопряжения вертикальных несущих пилонов и ограждающих конструкций – стен и перегородок, выполненных из разнородных материалов, допускаются перепады в виду особенностей конструктива здания.

Застройщик:

Участник долевого строительства:
