

**ДОГОВОР № П7-
участия в долевом строительстве**

город Чебоксары

« ___ » _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Волгастройдевелопмент» в лице Внешнего управляющего Саперова Александра Клементьевича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Чувашской Республики от 14.12.2009г. по делу №А79-4597/2009, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

_____, именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением третьих лиц построить девятиэтажный жилой многоквартирный дом, расположенный по строительному адресу: **город Чебоксары, ул. Чернышевского, позиция 7** (далее – «Объект») в 6А микрорайоне ЮЗР (на земельном участке с кадастровым номером 21:01:010801:5316) и передать Участнику долевого строительства квартиру под условным № _____ расположенную в ___ подъезде указанного дома с характеристиками, указанными в пункте 1.2 настоящего договора (далее – Квартира), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену Квартиры и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

1.2. Характеристики Квартиры:

- а) количество жилых комнат – _____
- б) этаж – _____
- в) общая проектная площадь – _____ кв.м., в т.ч.:
общая площадь – _____ кв.м.;
площадь балконов, лоджий – _____ кв.м.

Примечание: для целей настоящего договора общая проектная площадь Квартиры определяется как общая площадь жилого помещения (квартиры), включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3 площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5. Участник долевого строительства извещён о том, что согласно действующему законодательству при сдаче оконченого строительством Объекта и составлении документов для технической инвентаризации Квартиры площадь балконов и лоджий не будет включена в общую площадь жилого помещения.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик передает Квартиры Участнику долевого строительства со следующими техническими характеристиками:

- потолки – отшлифованы от наплывов бетона, выровнены, русты затерты,
- стены – оштукатурены,
- полы в жилых комнатах – стяжка цементная,
- полы в санузлах – гидроизоляция, стяжка цементная,
- дверь входная,
- наружные оконные конструкции (окна, отливы, откосы, подоконники, балконные двери, ограждение и остекление лоджий/балконов),
- электромонтажные работы (электропровода, розетки, выключатели, клемные коробки, электросчетчики),
- газовый счетчик, газовый котел со штепсельной вилкой с аварийным водосбросом, система автономного контроля загазованности,
- водоснабжение – горячая, холодная вода, счетчики на холодную воду,
- отопление – радиаторы.

Места общего пользования – 100% отделка.

1.3. Указанный в пункте 1.1 настоящего договора адрес Объекта является строительным адресом Квартиры. После сдачи Объекта в эксплуатацию ему присваивается почтовый адрес.

1.4. Плановый срок окончания строительства Объекта – III квартал 2019 года.

1.5. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта. **Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома – I квартал 2018 года.**

1.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства обеспечивается заключением договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения в порядке, установленном ст.15.2 ФЗ № 214 от 30.12.2004г «Об участии в долевом

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Цена договора и порядок оплаты

2.1. Стоимость Квартиры составляет на момент заключения настоящего договора _____ рублей, 00 копеек, которая может быть изменена в случае изменения площади квартиры по результатам обмеров организаций, осуществляющих техническую инвентаризацию.

2.2. Оплата стоимости Квартиры, указанной в п.1.1. настоящего договора производится перечислением на расчетный счет ООО «Волгастройдевелопмент» № 40702810100000013737, открытый в АКБ «Чувашкредитпромбанк» ПАО г. Чебоксары в следующем порядке:

- сумма в размере _____.

2.3. Цена неоплаченных квадратных метров изменяется при изменении цен на строительные материалы и увеличение себестоимости строительства Объекта в целом. При увеличении стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры цена договора может быть изменена Застройщиком с письменным уведомлением Участника долевого строительства, если на момент увеличения цены оплата не была произведена. Измененная стоимость применяется по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты отправления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об изменении цены.

2.3.1 Оплата Участником долевого строительства стоимости Квартир в полном объеме подтверждается письменной справкой Застройщика об оплате Участником долевого строительства всей стоимости Квартир.

2.4. Цена настоящего договора определяется, как общая сумма произведения размера проектной площади Квартир долевого строительства на цену одного квадратного метра площади Квартир долевого строительства и услуг Застройщика с оплатой его расходов.

2.5. Цена настоящего договора определяется, как общая сумма произведения размера проектной площади Квартир долевого строительства на цену одного квадратного метра площади Квартир долевого строительства и услуг Застройщика с оплатой его расходов.

2.6. Участник долевого строительства оплачивает расходы Застройщика, складывающиеся из погашения расходов на приобретение следующего оборудования:

- газовый отопительный котел;
- газовая плита;
- остекление фасада лоджии (балкона);
- система автономного контроля загазованности,

устанавливаемых в каждую Квартиру долевого участия в строительстве, при этом количество устанавливаемых приборов зависит от площади долевого строительства. Общая стоимость вышеперечисленного оборудования предварительно составляет _____ рублей, 00 копеек, в случае увеличения указанной суммы, Участник долевого строительства доплачивает Застройщику разницу цены оборудования. Оплата указанных расходов производится в течение 10 (десяти) дней со дня предъявления Застройщиком соответствующего уведомления в письменной форме.

3. Обязанности сторон:

3.1 Застройщик обязуется:

3.1.1 Организовать строительство Объекта.

3.1.2 Осуществлять строительство Объекта с выполнением работ по инженерному обеспечению, благоустройству и озеленению.

3.1.3 Осуществлять контроль и технический надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения.

3.1.4 Привлекать других дольщиков для строительства Объекта.

3.1.5 Построить Объект.

3.1.6 Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Квартиру, оговоренную в разделе 1 настоящего договора, в порядке и сроки, предусмотренные договором.

3.1.7 Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике документы, необходимые для регистрации настоящего договора, и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру после сдачи Объекта в эксплуатацию.

3.1.8 До передачи Квартиры Участнику долевого строительства по передаточному акту нести ответственность за её содержание в надлежащем состоянии.

3.2 Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1 Оплатить стоимость Квартиры в размере и порядке, установленном настоящим договором.

3.2.2 Нести все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру и передачу жилого дома в эксплуатацию соответствующим обслуживающим организациям, пропорционально своей доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в Объекте.

3.2.3 Нести все расходы по оплате услуг организаций, осуществляющих обмеры и техническую инвентаризацию в части своей доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в Объекте

3.2.4 Участник долевого строительства обязуется нести расходы по содержанию и обслуживанию Квартиры и своей доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в Объекте с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.2.5. Не производить никаких перепланировок Квартиры до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и подписания передаточного акта.

3.2.6. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и подписания передаточного акта квартиры, заключить договор на содержание и ремонт Объекта и прилегающей территории с организацией, принявшей Объект на баланс.

3.2.7. Пройти инструктаж по пользованию газом, заключить договор на поставку газа и договор на техническое обслуживание газового оборудования по первому требованию Застройщика.

4. Расторжение договора

4.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке и на условиях, предусмотренных частью 2 статьи 7, частью 1 статьи 9, ФЗ 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».

4.2. По требованию Участника долевого строительства настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в порядке и на условиях, предусмотренных частью 1.1 статьи 9 ФЗ 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», статьями 450, 451 Гражданского кодекса РФ.

4.3. Расторжение Участником долевого строительства настоящего договора в одностороннем порядке при отсутствии нарушений Застройщиком условий договора, а также по иным основаниям, кроме как предусмотренных пунктами 4.1, 4.2 настоящего договора, не допускается.

4.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке и на условиях, предусмотренных статьями 5, 9 ФЗ 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».

5. Передача Квартиры

5.1. Передача Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры производится по передаточному акту в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором и ФЗ 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».

5.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по передаточному акту не позднее двух месяцев после сдачи дома в эксплуатацию (не позднее IV квартала 2019 года).

5.3. Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства Квартиру по передаточному акту ранее срока, предусмотренного пунктом 5.2 настоящего договора, о чём Участник долевого строительства должен быть предупрежден в письменной форме не позднее чем за 1 (один) месяц, при этом Участник долевого строительства обязан к моменту передачи оплатить стоимость Квартиры в полном объёме.

5.4. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры.

6. Ответственность сторон

6.1. Со дня передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры по передаточному акту риск случайной гибели или повреждения Квартиры несёт Участник долевого строительства.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае действия непреодолимой силы, а также в случае изменения политической и экономической ситуации в стране, при условии обязательного уведомления другой стороны в установленном порядке о начале и прекращении действия непреодолимой силы, подтвержденной надлежащим образом.

7. Урегулирование разногласий

7.1. Все разногласия сторон в ходе исполнения настоящего договора разрешаются в досудебном порядке путём обмена письмами, претензиями и пр.

Срок ответа на претензию – 10 (десять) дней со дня предъявления соответствующего требования

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

7.2. В случае, если сторонам не удалось разрешить свои разногласия и прийти к взаимовыгодному соглашению, спор подлежит рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством.

8. Гарантии качества

8.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок по качеству исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства и составляет:

- несущие конструкции: фундаменты, стены наружные, внутренние, плиты перекрытия, кровля и т.д. - 5 лет;

- система вентиляции – 3 года;

- электропроводка – 3 года;

- радиаторы, трубы подачи воды и тепла, канализации, фитинги, кронштейны, коллекторы – 3 года;

- покраска фасада, цоколя здания – 2 года.

- приточные клапана – 2 года;

- оконные блоки, подоконные доски, дверные блоки, балконные рамы – 1 год;

- фурнитура дверных и оконных блоков – 1 год;

- все счетчики учета в т.ч. воды, электроэнергии, газа, УЗО, розетки, выключатели, изделия и оборудование распределения воды и тепла, автономные оптоэлектронные дымовые пожарные извещатели – согласно паспорта изделия (или оборудования) поставщика (или продавца) данного оборудования или изделия.

8.4. 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 ненадлежащего его ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами.

9. Прочие условия

9.1. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства по передаточному акту до исполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

9.2. Своей подписью под настоящим договором Участник долевого строительства подтверждает, что с проектной декларацией и проектной документацией на Объект, условиями договора страхования, он ознакомлен.

9.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются выкопировка плана этажа с указанием оговоренной квартиры (Приложение).

9.4. Фактическая площадь Квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами организаций, осуществляющих техническую инвентаризацию.

В случае, если фактически передаваемая общая проектная площадь квартиры окажется больше площади, указанной в пункте 1.2. договора, Участник долевого строительства обязан в 10-тидневный срок после получения соответствующего уведомления оплатить Застройщику разницу в метраже по цене 1 кв.м. сложившейся на день его последнего платежа по настоящему договору.

В случае, если фактически передаваемая общая проектная площадь квартиры окажется меньше площади, указанной в пункте 1.2. договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства разницу в метраже по цене 1 кв.м, сложившейся на день его последнего платежа по настоящему договору.

9.5. Участник долевого строительства обязан извещать Застройщика обо всех изменениях своих паспортных данных, адреса фактического места жительства, контактных телефонов в трёхдневный срок с момента возникновения таких изменений. В противном случае Участник долевого строительства несёт риск убытков, причинённых в результате несвоевременного либо надлежащего уведомления его Застройщиком о каких-либо событиях и фактах, имеющих значение для надлежащего исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору.

9.6. Обязательства Застройщика по уведомлению о тех или иных фактах или событиях, связанных с исполнением настоящего договора, считаются исполненными надлежащим образом при направлении Участнику долевого строительства заказного письма с уведомлением со дня получения Участником долевого строительства такого уведомления, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с

отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо путем уведомления с помощью телефонной связи.

9.7. Участник долевого строительства вправе до момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и при условии выполнения своих обязательств перед Застройщиком по уплате цены настоящего договора в полном объеме и на условиях настоящего договора с письменного согласования Застройщика уступить свое право требования по настоящему договору третьим лицам.

Для соответствующего оформления документов Участник долевого строительства, переуступающий свое право требования по настоящему Договору обязан предварительно письменно уведомить об этом Застройщика, в котором должны содержаться сведения о лице, принимающем право требования по договору уступки (ФИО, адрес: место проживания/регистрации, телефон).

9.8. Подписанием настоящего Договора участник долевого строительства, в порядке п. 4 ст. 11.2 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, дает свое согласие на изменение документации по планировке территорий, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевания земельного участка, его раздела или выдела (кадастрового раздела или выдела) в отношении земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:5316, площадью 7284 кв.м., залогодержателем которого участник долевого строительства является в силу ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор содержит все договорённости сторон относительно предмета договора. С момента его подписания сторонами все ранее существующие договорённости по этому вопросу теряют силу

10.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике и действует до момента полного исполнения сторонами всех обязательств.

10.3. Настоящий договор может быть в любое время изменён, дополнен или прекращён по обоюдному согласию сторон, оформленному письменным соглашением, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего договора. При этом соглашение об изменении, дополнении или прекращении договора также вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

10.4. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. Настоящий договор участия в долевом строительстве составлен и подписан в трёх экземплярах имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр – для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

11. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик:

ООО «Волгастройдевелопмент»

Почтовый адрес: 428036, Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул. Чернышевского, д.17/2,помещение 2.

Юридический адрес: 428008, Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул. Текстильщиков, 10

ОГРН 1062128153141, ИНН/КПП 2127027670/213001001 р/с 40702810100000013737

в АКБ «Чувашкредитпромбанк» ОАО г. Чебоксары, к/с 30101810200000000725, БИК 049706725

Участник долевого строительства:

_____ телефон:

_____ **Подписи сторон:**

Застройщик ООО «Волгастройдевелопмент»

Участник долевого строительства

_____ /А.К.Саперов/

_____ /_____ /