

ДОГОВОР № ИС2-
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

Тульская область
г. Новомосковск

_____г.

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице **директора Мильчакова Александра Анатольевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о следующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 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. Основание для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № RU 71315000-34 от 12.03.2014г.

1.2.2. Договор аренды земельного участка № 213А/13 от 26 августа 2013 г. между Администрацией г. Новомосковска Тульской области и ООО «ИнвестСтрой».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства многоквартирного Жилого дома №2, комплекса пятиэтажных жилых домов по ул. Генерала Белова, в районе дома №18, в г. Новомосковске Тульской области, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 71:15:030701:59 (далее «Жилой дом №2»).

По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Жилой дом №2 и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства **3 (Трех) комнатную квартиру № ___ (_____) (далее – Квартира), общей ориентировочной площадью, включающей в себя площадь летних помещений (лоджий, балконов) _____ (Девяносто шесть целых восемь десятых) кв. м., находящуюся во ___ (____) подъезде, на ___ (____) этаже**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Квартиру.

2.2. Срок ввода жилого дома №2 в эксплуатацию – 31 марта 2017г.

Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры – «31» мая 2017г.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Передать Участнику долевого строительства квартиру «31» мая 2017 года при наличии разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию.

Возможно досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

3.2. В Квартире на момент передачи Участнику долевого строительства Застройщик обязуется выполнить следующие работы:

- устройство индивидуального отопления;
- разводка холодной воды с установкой счетчика;
- разводка газа со счетчиком;
- монтаж электропроводки до вводного устройства с установкой эл. счетчика;
- установка оконных блоков ПВХ с балконной дверью и подоконником;
- штукатурка кирпичных стен;
- монтаж межкомнатных перегородок;
- установка входной двери;
- выравнивающая цементная стяжка по полам.

3.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов,

проектной документации и иным обязательным требованиям. Квартира передается Участнику долевого строительства после полного выполнения работ указанных в п. 3.2 настоящего Договора.

Изменения в составе работ в процессе строительства вплоть до подписания акта приема-передачи не допускаются.

3.4. Передать Участнику долевого строительства документацию на Квартиру, необходимую для оформления права собственности на Квартиру.

3.5. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, и не состоят под арестом.

3.6. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома №2 и, о его готовности к передаче не менее чем за месяц до установленного срока передачи Квартиры (пункт 3.1. настоящего договора)

3.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры или одностороннего акта о передаче Квартиры в случае предусмотренном ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 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».

3.8. Застройщиком проводится страхование ГО застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве №ДС/2015-1290 от «22» июня 2015г., Договор №21М-10600 от 30 января 2015г., Генеральный договор №35-17421/2015 от 24 декабря 2015г.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Участник долевого строительства обязуется в полном объеме и в сроки указанные настоящим договором оплатить стоимость Квартиры.

4.2. Участник долевого строительства несет установленную законом и нормативными актами свою часть расходов, связанных с государственной регистрацией настоящего договора и соглашений к нему, а также с регистрацией права собственности на Квартиру, в органе регистрации прав в порядке установленном законодательством РФ.

4.3. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры и до выбора способа управления в домах Участник долевого строительства обязуется вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги для чего обязуется заключить временный договор с управляющей организацией.

4.4. Участник долевого строительства несет расходы по оплате услуг (выдача кадастрового паспорта на Квартиру) Новомосковского отделения Тульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация».

4.5. Если после подписания акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства будет проводить работы, предлагающие ее перепланировку или переустройство, последний обязан самостоятельно произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае он несет ответственность за негативные последствия, связанные с этими действиями.

4.6. Участник долевого строительства обязан принять Квартиру и подписать акт приема-передачи в сроки указанные законодательством РФ, после чего в двухмесячный срок зарегистрировать право собственности на него, в органе регистрации прав, в порядке, установленном законодательством РФ.

4.7. До 31 января 2017 года Участник долевого строительства обязан установить в Квартире газовую плиту и пройти инструктаж в уполномоченной газоснабжающей организации. При несвоевременном выполнении настоящего обязательства Застройщик вправе по своему усмотрению: отключить Квартиру от газоснабжения, своими силами установить газовую плиту за счет Участника долевого строительства, а также потребовать выплаты неустойки в размере 5 000,00 (Пяти тысяч) рублей 00 копеек.

4.8. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными после уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с главой 5. настоящего договора, подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры, регистрацией права собственности на Квартиру, в органе регистрации прав в порядке установленном законодательством РФ, а также исполнения обязательств указанных в п.п. 4.3 4.7 настоящего Договора.

4.9. Участники долевого строительства имеет права авансирование Застройщика (внесение платежей до государственной регистрации сторонами настоящего договора) в размере до 100 (ста) % суммы, оговоренной в п.5.1. настоящего договора.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. Цена настоящего договора на день его подписания, исходя из стоимости 1 кв.м. общей площади - ____ (____) **рублей 00 копеек, составляет сумму в размере ____ (____) рублей 00 копеек.**

5.2. 3% от взноса Участника долевого строительства, указанного в п.5.1. настоящего Договора, а именно __ (____) **рублей 00 копеек,** составляет плата Застройщику за выполнение функции Заказчика-Застройщика.

Остальные 97% этого взноса, а именно ____ (____) **рублей 00 копеек,** являются целевым финансированием строительства Участником долевого строительства.

5.3. Порядок оплаты:

- ____ (____) рублей 00 копеек Участник долевого строительства обязуется внести в кассу Застройщика до ____ г.

5.3.1. С момента государственной регистрации, права собственности Участников долевого строительства на Квартиру, Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании ст. 77 ФЗ №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в обеспечение исполнения всех обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. С момента государственной регистрации, права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, Кредитор становится Залогодержателем Квартиры, а Участник долевого строительства Залогодателем Квартиры, имеющими все предусмотренные действующим законодательством права и обязанности Залогодателя и Залогодержателя. Государственная регистрация ипотеки на Квартиру в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участникам долевого строительства.

5.3.2. С момента государственной регистрации настоящего договора, права требования Участников долевого строительства, вытекающие из настоящего договора, считаются находящимися в залоге у Кредитора в обеспечение исполнения обязательств Участников долевого строительства как Заемщика по Кредитному Договору.

5.4. В случае невыполнения Участника долевого строительства обязательств по оплате цены договора (просрочка внесения денежных средств по графику оплаты) по соглашению сторон может быть увеличена цена настоящего договора. При этом стороны договариваются о размере доплаты, о чем заключают дополнительное соглашение, подлежащее государственной регистрации.

По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- корректировки площади каждого помещения, входящего в Жилой дом №2 более чем на 1 кв.м;
- внесение изменений в состав Жилого дома №2 по согласию Сторон;
- внесение изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства.

5.5. Окончательный общий размер цены настоящего договора определяется исходя из уточненной общей площади передаваемой Квартиры, подлежащей оформлению в собственность Участника долевого строительства. Общая площадь Квартиры, подлежащая передаче в собственность, уточняется в соответствии с экспликацией, выданной Новомосковским отделением Тульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация».

5.5.1. Если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров Новомосковского отделения Тульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» окажется более той, что указана в п.2.1 настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату из-за увеличения площади в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

5.5.2. Если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров Новомосковского отделения Тульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» окажется менее той, что указана в п.2.1 настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику Долевого строительства, излишне уплаченные средства в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения соответствующих сведений на Квартиру из органов Новомосковского отделения Тульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация».

5.6. Дополнительные расчеты, предусмотренные в п.5.5.1,5.5.2 настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры указанного в п.5.1 настоящего договора.

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

6.1. Гарантийный срок Квартиры составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства.

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

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, которые произошли вследствие нормального износа Квартиры, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им лицами.

6.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае просрочки платежа (п.5.3, настоящего договора) более чем на 10 (Десять) календарных дней, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 1 % (Одного) процента от цены настоящего Договора (п.5.1. настоящего Договора). Указанная сумма должна быть выплачена в течение 15 (Пятнадцати) дней с начала просрочки платежа. Так же Участник долевого строительства должен оплатить неустойку (пени) в соответствии с законодательством РФ. При невыплате долга и штрафа в этот срок, Застройщик вправе расторгнуть договор и вернуть уплаченные ему Участником денежные средства за вычетом неустойки в размере 10% от цены настоящего Договора.

7.2. В случае нарушения срока передачи Участника долевого строительства Квартиры (п.3.1. настоящего Договора) Застройщик уплачивает Участникам долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего договора (п.5.1 настоящего договора) за каждый день просрочки. Если Участник долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается в двойном размере.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее их исполнившая, обязана уплатить другой стороне неустойки и штрафы, предусмотренные настоящим Договором, а также возместить другой стороне в полном объеме причиненные убытки.

7.4. Исполнение денежных обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом. В обеспечение обязательств Застройщика считаются находящимися в залоге у Участников долевого строительства право аренды на земельный участок и строящийся комплекс пятиэтажных жилых домов, указанные в п.2.1. настоящего Договора.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Застройщик имеет право отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке в случае просрочки внесения взноса Участника долевого строительства в течение определенного времени (п.7.1 настоящего Договора).

8.2. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае:

- Застройщик нарушил срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства, предусмотренный пунктом 3.1 настоящего Договора;
- Застройщик не исполнил свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством при обнаружении недостатков Квартиры;
- существенно нарушены требования к качеству Квартиры;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

8.3. По требованию Участника долевого строительства договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления Застройщиком строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок (п.3.1.) Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации первой очереди пятиэтажных жилых домов, в том числе существенного изменения размера Квартиры;
- изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

8.4. Застройщик в случаях расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных в п.8.2.,8.3. настоящего Договора, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, уплаченных Участниками долевого строительства в порядке, предусмотренном ст.9 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.5. Расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: стихийные бедствия, военные действия, технологические катастрофы и иных обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.3. Стороны, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (Пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предлагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с гражданско-процессуальным законодательством РФ.

10.2. Не действительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

10.3. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста настоящего договора.

10.4. Настоящий договор составлен на 6 (Шести) листах в 3 (Трех) подлинных экземплярах, из них, 1 для Участников долевого строительства, по одному экземпляру для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области и Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.5. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

10.6. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим договором.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик	Участник
<p>ООО «ИнвестСтрой»</p> <p>300012, Тульская обл., г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д. 62, офис 607</p> <p>ИНН/КПП 7106527209/710601001</p> <p>ОГРН 1137154020717</p> <p>р/с 40702810810450008637 в Филиале № 3652</p> <p>ВТБ 24 (ПАО)г. Воронеж</p> <p>к/с 30101810100000000738</p> <p>БИК 042007738</p> <p>Телефон: 8(48762) 5-87-55</p>	
<p>Директор</p> <p>_____ / А.А. Мильчаков /</p> <p>М.П.</p>	<p>_____ / _____ /</p>