

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

г. Бор Нижегородская область _____

Общество с ограниченной ответственностью «Кварц», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Сердцова Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин (ка) Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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».

1.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

1.2.1. Договор аренды земельного участка № 19-205 к от 10 марта 2016 г.

1.2.2. Разрешение на строительство № гп 52305000, выданное 13 июня 2017 года Администрацией городского округа город Бор Нижегородской области.

1.2.3. Заключение Министерства строительства Нижегородской области «О соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным в части 2 статьи 3, статьях 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ» от 20 июня 2017 года № 34.

1.2.4. Размещение информации о строительстве и проектной документации на сайте kvarc-bor.ru.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства пятиэтажного многоквартирного жилого дома (1 очередь), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 52:19:0000000:860, площадью 8494+/-32 кв.м, местоположение: Нижегородская область, г. Бор, мкр. Красногорка, около участка 23, (далее именуемый Объект).

2.2. Пятиэтажному многоквартирному жилому дому присвоен почтовый адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Бор, город Бор, микрорайон Красногорка, д.22.

2.3. Основные характеристики Объекта:

- вид: многоквартирный;
- назначение: жилой;
- этажность: пятиэтажный;
- общая площадь: 959,00 кв.м. (общая площадь пятиэтажного многоквартирного жилого дома 4216,00 кв.м);
- материал наружных стен: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич), трехслойные: кладка из силикатного пустотелого кирпича, минераловатный утеплитель Rockwool КАВИТИ БАТТС», облицовочный слой из силикатного пустотелого кирпича;
- класс энергоэффективности: А++ (высочайший);
- многоквартирный дом расположен в сейсмически неопасном районе (с сейсмической интенсивностью менее 6 баллов), в связи с чем расчет сейсмостойкости не производится (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах»).

2.4. Участник долевого строительства в рамках и на условиях Договора финансируют строительство Объекта в размере, приходящемся на долю помещения, указанного в п. 2.5. Договора. По окончании строительства Участники долевого строительства, полностью исполнившие обязательства по Договору, имеет право на получение и оформление в собственность помещения в соответствии с осуществленным финансированием, а также на долю в праве общей собственности на общее имущество.

Договор № _____ от _____.
Страница 1 из 5

С.А.Сердцов

Участник долевого строительства

2.5. После окончания строительства Объекта Участник долевого строительства приобретает право на государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, права собственности на находящиеся в Объекте жилое помещение:

- _____ (далее – Квартира).

2.5. Квартира состоит из: _____

2.7. Плановый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: **3 квартал 2019 года.**

2.8. Застройщик, обладающий исключительным правом на распределение помещений в строящемся Объекте, подтверждает и гарантирует, что Объект и Квартира не являются предметом судебного разбирательства, не находятся в споре, под арестом и не обременены правами третьих лиц.

2.9. Участник долевого строительства приобретает Квартиру исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. На момент заключения настоящего договора, стоимость долевого участия в строительстве согласована сторонами в сумме _____, в том числе НДС-18%.

Цена договора определена как произведение цены единицы общей площади Квартиры на _____ **рублей** и соответствующей общей площади Квартиры по проекту с учетом 50% площади лоджии _____ **кв.м.**

3.2. Участник долевого строительства уплачивает стоимость строительства после государственной регистрации настоящего договора в следующем порядке: _____.

В случае оплаты после указанного срока Участник долевого строительства уплачивает стоимость долевого участия в строительстве с учетом ежемесячной индексации **1% (один процент)** с неоплаченной суммы, но не позднее 15 сентября 2019 года.

Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем пункте, досрочно и единовременно.

3.3. Стоимость долевого участия в строительстве подлежит пересчету в случае изменения площади Квартиры по результатам обмеров органа инвентаризации.

3.4. Дополнительные расчеты, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра площади для Квартиры равной _____ **рублей.**

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Осуществляет организацию и руководство строительством, ведение переговоров и переписки, заключение любого рода сделок, обеспечивающих строительство вышеуказанного Объекта.

4.2. Осуществляет свои функции по строительству Объекта в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией и градостроительных регламентов.

4.3. Передает Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Квартиру в двухмесячный срок с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, но **не позднее 30 ноября 2019 года.** При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных **ч. 6 ст. 8** 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".

Квартира передается без декоративной отделки (кроме штукатурных работ), без штукатурки санузла, без устройства стяжки в санузле, без разводки труб и установки оборудования систем

Договор № _____ от _____.

Страница 2 из 5

водопровода и канализации, без установки внутренних дверей, без газовой плиты; в Квартире будет смонтирована система отопления, установлен котел АГВ (импортного производства), установлены счетчики (водяной, газовый, электрический), входная дверь окрашенная железная. Застройщик имеет право задержать передачу Квартиры Участнику долевого строительства до момента исполнения им своих обязательств по финансированию строительства Квартиры в полном объеме.

4.4. Устанавливает гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства **пять лет** с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

4.5. Предоставляет Участнику долевого строительства сведения, предусмотренные [ст. ст. 19 - 21](#) 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", сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Объекта и Квартиры в нем.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Обеспечивает финансирование строительства Объекта, указанного в п. 2.1, 2.5. настоящего договора, в объеме, определенном настоящим договором, но не позднее 15 сентября 2019 года.

5.2. Перечисляет на расчетный счет или вносят в кассу Застройщика средства для финансирования строительства Объекта в размере и порядке, указанном в п. 3.1, 3.2 настоящего договора.

5.3. Не производит работы, предполагаемые перепланировку или переустройство Квартиры до принятия Квартиры от Застройщика.

5.4. Возмещает расходы Застройщику, связанные с государственной регистрацией Договора и со страховой премией в размере, установленном договором страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств перед Участником долевого строительства по своевременной передаче жилого помещения Участнику долевого строительства. Вышеуказанные расходы возмещаются исходя из фактически понесенных затрат.

5.5. Участник долевого строительства, при условии полного внесения денежных средств по Договору, может уступить свои права по Договору третьим лицам. При условии не внесения в полном объеме денежных средств по Договору, уступка права требования возможна только с согласия Застройщика. При этом Застройщик строительства не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого с третьим лицом.

5.6. После получения сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать передаточный [акт](#) при отсутствии претензий к Квартире в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Объекта.

5.7. До приема Квартиры от Застройщика по передаточному [акту](#) Участник долевого строительства обязан совместно с другими Участниками долевого строительства определиться со способом управления и эксплуатации (управляющая организация, ТСЖ, непосредственное управление и т.д.) как своей собственностью (Квартирой), так и общей долевой собственностью, расположенной в Объекте, с целью обеспечения жизнедеятельности Объекта.

5.8. Участник долевого строительства после приема Квартиры от Застройщика самостоятельно или через управляющую компанию заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями, в том числе на пуск газа в Квартиру.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренным ст.13-15 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».

6.2. Исполнение обязательств застройщика также обеспечивается страхованием гражданской ответственности в порядке, установленном статьей 15.2. Закона № 214-ФЗ, путем заключения

Договор № _____ от _____.

Страница 3 из 5

договоров страхования гражданской ответственности Застройщика с _____ (далее - Страховщик).

Условия страхования определяются Правилами _____

6.3. Страховая сумма, в пределах которой при наступлении страхового случая Страховщик должен будет осуществить страховое возмещение: _____

6.4. Страховая премия: _____

6.5. Застройщик довел до сведения Участника долевого строительства условия страхования, а также сведения о Страховщике.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в [ч. 1 ст. 7](#) 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" обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры или неустранения выявленных недостатков в установленный Участникам долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным [законом](#) 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" и Договором неустойки (штрафы, пени), а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

8.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Объекта в эксплуатацию, приема - передачи Квартиры от Застройщика Участнику долевого строительства и полного расчета между Сторонами.

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

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца.

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных [ч. 2 ст. 7](#) 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".

3) существенного нарушения требований к качеству Квартиры.

4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных [ч. 3 ст. 15.1](#) Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и

Договор № _____ от _____.

Страница 4 из 5

иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

8.4. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Объекта, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участникам долевого строительства.

2) существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в состав которого входит Квартира, в том числе существенного изменения размера самой Квартиры.

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

8.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.6. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Участник долевого строительства самостоятельно, за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру в регистрирующем органе.

9.2. В договор могут быть внесены изменения по согласованию сторон, которые оформляются дополнительным соглашением.

9.3. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий

9.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если данное неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс – мажор).

9.5. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.6. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному Сторонам, один экземпляр для регистрирующего органа.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Кварц», 606440 гор. Бор
Нижегородской области, пер. Советский 27
р/с 40702810414230000033
ПАО «САРОВБИЗНЕСБАНК» г.Саров
к/с 30101810200000000721, БИК 042204721,
ИНН/КПП-5246005128/524601001,
ОГРН: 1025201527372

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Директор

С.А. Сердцов

Договор № _____ от _____.
Страница 5 из 5

С.А.Сердцов

Участник долевого строительства _____