

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу:

г. Астрахань, _____ район, ул. _____

г. Астрахань
_____ 201__ г.

«___»

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Инвест-Строй», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Пустовалова Алексея Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили между собой настоящий договор.

1. Предмет договора

Настоящий договор определяет взаимодействие участников **инвестиционного процесса** «Застройщика» и «Дольщика».

2. Обязанности сторон

2.1. «Застройщик» обязуется:

Собственными силами и силами субподрядных организаций за счет средств «Дольщика» построить в жилом доме по адресу: г. Астрахань, _____ район, ул. _____, квартиру № _____, на __ (_____) этаже, общей площадью с учетом холодных помещений __, __ м², с количеством комнат – __ (____).

2.1.1. При своевременном перечислении «Дольщиком» средств на строительство квартиры в указанном доме определить срок ввода в эксплуатацию в _____ квартале 20__ года.

2.1.2. По запросу «Дольщика» давать информацию о ходе строительства дома и другим вопросам, связанным с выполнением настоящего договора.

2.1.3. Ввести расчётную стоимость квартиры на момент заключения договора в сумме _____ (_____) рублей из расчёта стоимости 1 м² общей площади с холодными помещениями _____ (_____) рублей.

2.1.4. Передать объект долевого строительства с гарантийным сроком качества – пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента ввода жилого дома в эксплуатацию.

2.1.5. С согласия «Дольщика» **за один месяц** до оговоренного срока ввода дома в эксплуатацию, организовать общее собрание для выбора способа управления, которое после ввода в эксплуатацию решает вопрос об инженерном и санитарном обслуживании дома и подходящих к нему инженерных сетей.

2.1.6. По завершению строительства дома при полной оплате «Дольщиком» стоимости построенной квартиры оформить документы, необходимые «Дольщику» для регистрации права собственности. Регистрацию права собственности оформляет и оплачивает «Дольщик».

2.1.7. В течение **шестидесяти дней** с момента выхода Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства (квартиру) по акту приема-передачи, на основании которого Дольщик заключает договор на управление многоквартирным домом и получает ключи и документы на приборы учета расхода коммунальных услуг в организации, выбранной на общем собрании, как способ управления жилым домом (Управляющая компания, ТСЖ).

2.2. «Дольщик» обязуется:

2.2.1. Внести денежные средства от стоимости квартиры в размере _____ (_____) рублей в срок до _____ 20__ г. (или же указываются взносы и сроки).

Фактическая стоимость квартиры определяется после завершения строительства по изменениям общей площади с холодными помещениями и оплатой на основании документа, выданного БТИ при вводе жилого дома в эксплуатацию.

2.2.2. Ввиду того, что эксплуатацию построенного Многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять Застройщик, Участник долевого строительства обязуется производить оплату Коммунальных платежей Застройщику.

3. Особые условия

3.1. «Дольщик» для заключения настоящего договора должен ознакомиться с планом квартиры. План квартиры является неотъемлемой частью договора.

3.2. При желании «Дольщика» осуществить строительство квартиры силами «Застройщика» под «ключ», т.е. выполнения полного комплекса работ, предусмотренного проектом, «Дольщик» на основании письменного заявления заключает с «Застройщиком» дополнительное соглашение к настоящему договору. При этом стоимость квартиры увеличивается на стоимость дополнительно выполненных работ.

3.3. В состав расчётной стоимости 1 м^2 общей площади квартиры входит:

- установка газового отопительного котла и радиаторов;
- разводка труб отопления;
- стяжка полов (кроме лоджий, балконов, сан.узлов);
- установка счетчиков газа, холодной воды и электроэнергии;
- электромонтажные работы (I этап);
- штукатурка стен и межкомнатных перегородок;
- установка оконных и балконных блоков из ПВХ.

3.4. Работы, неучтённые в составе расчётной стоимости 1 м^2 общей площади:

- Внутриквартирная разводка канализационных труб;
- Установка дверей внутри квартиры;
- Устройство встроенных шкафов;
- Настил линолеума и плитки на полы;
- Установка сан.приборов (унитазов, ванн, раковин) и смесительной арматуры;
- Установка электровыключателей, электророзеток;
- Загирка швов и окраска потолков, стен, внутренней столярки, оклейка обоями, облицовка стен плиткой;
- Штукатурка стен, гидроизоляция и стяжка полов в сан. узлах;
- Приобретение газовой плиты;
- Стяжка полов на лоджиях и балконах;
- Штукатурка откосов межкомнатных дверных и оконных проемов и дверных проемов в сан.узлах.

3.5. При инфляции свыше 10% с момента подписания договора до ввода жилого дома в эксплуатацию производится перерасчёт стоимости 1 м^2 общей площади квартиры «Дольщика» с учетом холодных помещений.

3.5. При внесении «Дольщиком» первоначального взноса в размере 70% общей стоимости квартиры, стоимость 1 м^2 общей площади не меняется до окончания строительства.

3.6. В случае не получения авансовых платежей в указанный п.2.8. срок, договор автоматически считается расторгнутым в одностороннем порядке. Возврат внесенной «Дольщиком» части авансовых платежей производится в течение 3(трех) месяцев.

3.7. Нормативный срок строительства отсчитывается с момента заключения договоров с «Дольщиками» на строительство не менее 75% квартир и внесения ими денежных взносов в соответствии с п.2.8.

3.8. Нумерация квартир и этажность может быть изменена без изменения расположения квартир в доме.

4. Имущественная ответственность

4.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. При уклонении или отказе участника долевого строительства от принятия объекта, по истечении шестидесяти дней со дня, предусмотренного договором для передачи объекта, «Застройщик» ответственности за сохранность квартиры не несёт, то есть акт приема-передачи квартиры считается подписанным в одностороннем порядке.

4.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) согласно законодательству.

4.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

4.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) согласно законодательству. При этом срок выполнения Застройщиком своих обязательств по Договору увеличивается соразмерно сроку задержки очередного платежа Участником долевого строительства.

4.5. В случае расторжения договора по инициативе «Дольщика» при выполнении «Застройщиком» работ по строительству дома в объеме 70 и более процентов «Застройщик» обязан возвратить «Дольщику» 95% произведенных или авансовых платежей не позднее 3-х месячного срока со дня расторжения договора, а 5% этих платежей остаются в распоряжении «Застройщика» в порядке компенсации издержек на изыскание нового «Дольщика».

4.6. В целях обеспечения исполнения «Застройщиком» обязательств по строительству, сдаче в эксплуатацию многоквартирного дома и передаче «Дольщику» жилого помещения в счет сделанных ими инвестиций «Застройщиком» будет заключен договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве.

4.6. Возникшие при исполнении настоящего договора споры между сторонами разрешаются в установленном законодательством порядке.

5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

5.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

5.2. К обстоятельствам непреодолимой силы, которые возникли после заключения настоящего договора, Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

5.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

5.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трёх) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

5.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 2-х недель со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

5.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по Сертификату, выданному торговой палатой своей страны.

6. Исполнение договора

6.1. Договор действителен с момента его подписания до выполнения всех предусмотренных в нём обязательств сторон.

6.2. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и находится у каждой из сторон. Третий экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области.

Реквизиты сторон:

«Застройщик»

ООО «СК «Инвест-Строй»

414028, г. Астрахань, ул. Адм. Нахимова, 70 «в», тел./факс 30-57-80

ИНН 3017032609, КПП 302501001, БИК 041203602, р./счёт 40702810405160101800 Астраханское

отделение № 8625 ПАО «Сбербанк России» г. Астрахани, к/сч.30101810500000000602, ОКВЭД 45.21.1, ОКАТО 12401381000, ОКПО 56914947.

«Дольщик»

«Застройщик»

Директор
ООО «СК «Инвест-Строй»
А.А.ПУСТОВАЛОВ

«Дольщик»