

Договор участия в долевом строительстве
№

Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное

20 г.

• **ООО ПКФ "Термодом"**, в лице Генерального директора Ибрагимова Рафика Анверовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемое в дальнейшем «Застройщик» и

• _____, с другой стороны, именуемая в дальнейшем «Участник», далее вместе именуемые Стороны, в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214 - ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить и ввести в эксплуатацию квартиру, состоящую из комнаты, которая будет находиться на этаже, строительный № _____ в многоквартирном 4-х секционном жилом доме переменной этажности по генплану _____, расположенном на земельном участке по адресу: Пензенская область, Пензенский район, в границах Засечного сельсовета, микрорайон №5 "Терновка" - (кадастровый номер 58:24:0381302:2856) (далее по тексту - Объект), в соответствии с проектной документацией, и передать Объект Участнику, а Участник обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

1.2. Основаниями для заключения настоящего договора являются:

- Разрешение на строительство №RU 58524309-54/13 от 22 мая 2013 года, выдано Администрацией Пензенского района Пензенской области.;

- Проектная декларация, размещенная Застройщиком на сайте www.termodom-pnz.ru;

- Договор купли-продажи земельного участка №67 от 17.10.2007г., зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Пензенской области записью регистрации в ЕГРП №58-58-24/022/2008-461 от 26.08.2008г.

- Постановление о согласовании материалов о разделе земельного участка принадлежащего ООО ПКФ "Термодом" с присвоением им адресов №56 от 22.08.2008г. выданное Главой администрации Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области;

- Постановление о согласовании материалов о разделе земельного участка принадлежащего ООО ПКФ "Термодом" №83 от 17.08.2010г. выданное Администрацией Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области;

- Постановление о согласовании материалов о разделе земельного участка принадлежащего ООО ПКФ "Термодом" №11 от 27.02.2012г. выданное Администрацией Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области;

- Постановление о согласовании материалов о разделе земельного участка принадлежащего ООО ПКФ "Термодом" №38 от 12.04.2013г. выданное Администрацией Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области;

1.3. Застройщик в соответствии с проектной документацией после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома должен передать Участнику Объект со следующими характеристиками:

Часть жилого дома состоит из Квартиры № _____, общей площадью _____ кв.м., жилой _____ кв.м.

-этаж: (_____);

-строительный номер квартиры: (_____);

-количество комнат: 1 (Одна);

-общая проектная площадь (с учетом балконов): _____ кв.м.;

-общая проектная площадь (без учета балконов и лоджий): _____ кв.м.

Объект обозначен на поэтажном плане -го этажа многоквартирного 4-х секционного жилого дома переменной этажности на Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Объект передается Участнику с отделкой, включающей:

- штукатурка кирпичных стен;

- цементная стяжка пола;

- остекление оконных проемов (двухкамерный стеклопакет), подоконники;

- остекление лоджии;

- установка входной двери;

- отопительное оборудование - радиаторы отопления;

- электрическое оборудование - счетчик электрический;

- приборы учета на воду (горячую и холодную);

- электроразводка с установкой розеток, выключателей и патронов.

1.4. Стороны допускают отклонение проектной площади Объекта, указанной в пункте 1.3 настоящего договора, на момент получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

1.5. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству при совпадении площади Объекта, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика.

В случае если по окончании строительства Объекта в строгом соответствии с проектной документацией, условиями настоящего договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние (или) неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются _____ его _____ дополнительным _____ вознаграждением.

1.6. Застройщик гарантирует, что Объект, а также Право требования на получение его в собственность на дату заключения настоящего договора не обременены какими-либо правами третьих лиц, не заложены и не находятся под арестом.

1.7. Вступая в число Участников долевого строительства по строительству Объекта, Участник приобретает право на межквартирные лестничные площадки и марши, лифты, шахты лифтов, машинные помещения лифтов, коридоры, крыша, механическое, электротехническое и санитарно-техническое оборудование, земельный участок, на котором расположен жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, являющиеся общей долевой собственностью.

1.8. Перепланировка объекта запрещена. Участник несет полную ответственность за самовольную перепланировку, предусмотренную действующим законодательством.

2. Цена и порядок расчётов

2.1. Цена настоящего договора, то есть размер денежных средств, подлежащих оплате Участником Застройщику для строительства Объекта, составляет _____ рублей.

2.2. Цена договора является окончательной.

2.3. Денежные средства могут быть уплачены Участником наличными деньгами в кассу или в безналичном порядке на расчетный счёт Застройщика.

2.4. Участник обязуется оплатить стоимость квартиры, указанной в п. 2.1 настоящего договора в сумме _____ путем перечисления денежных средств на расчетный счет или внесения в кассу Застройщика в срок до _____

20 г.

В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении договора.

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.

(в ред. Федерального закона от 18.07.2006 N 111-ФЗ)

2.5. Объект будет находиться в залоге у Застройщика с момента государственной регистрации права собственности Участника на возведенный Объект, до исполнения Участником п. 2.4. настоящего договора.

3. Срок действия

3.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента подписания Сторонами документа о передаче Объекта.

Все расходы по регистрации оплачиваются Участником за счёт собственных средств. В оплату расходов включаются оплата услуг по регистрации, технической инвентаризации и прочих сопутствующих этому услуг и документов.

3.2. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – 1 квартал 2014 года.

4. Гарантии качества

4.1. Гарантийный срок для Объекта составляет 5 (пять) лет.

Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику или со дня окончания срока, установленного для принятия Объекта, в случае необоснованной просрочки её принятия.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3. Качество Объекта должно соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, условиям договора и иным обязательным требованиям.

4.4. В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5. Срок передачи объекта недвижимости

5.1. Застройщик в течение 10 (Десяти) дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома (утверждения акта Государственной приёмочной комиссии о приемке строительством жилого дома) уведомляет Участников почтовым отправлением на адрес, указанный в реквизитах.

5.2. Застройщик обязан в течение месяца с момента уведомления в соответствии с пунктом 5.1. настоящего договора, передать Объект Участнику.

5.3. Участник обязан в течение месяца с момента получения информации, указанной в пункте 5.1. настоящего договора, принять Объект у Застройщика.

В случае просрочки принятия Объекта в указанный срок на Участника ложится бремя расходов по содержанию и эксплуатации Объекта.

Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – 2 квартал 2014 года

5.4. Застройщик вправе исполнить свои обязанности по передаче Объекта досрочно. В этом случае Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение семи дней со дня получения информации, указанной в пункте 5.1. настоящего договора, или получения сообщения в иной форме.

5.5. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора. Изменение договора осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

6. Односторонний отказ

6.1. Настоящий договор, может быть, расторгнут Участником в одностороннем порядке в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в установленный договором срок;

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный срок Объект не будет передан Участнику;

- существенного изменения проектной документации строящегося здания, в состав которого входит Объект, в том числе существенного изменения размера Объекта;

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

- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта;

- нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 ФЗ 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 РФ»;

6.2. Застройщик в случае расторжения договора по инициативе Участника, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора обязан вернуть Участнику денежные средства, уплаченные им в счёт договорной цены, а также уплатить проценты на сумму за использование указанными денежными средствами в соответствии с ФЗ 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 РФ». Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или их части в соответствии с разделом «Цена и порядок расчетов» до дня их возврата Застройщиком Участнику.

6.3. В случае одностороннего отказа от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

7. Уступка прав

7.1. Уступка Участником прав требований по договору третьим лицам допускается только после уплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника.

7.2. Договор уступки прав требования по настоящему договору подлежит государственной регистрации. Застройщик не несёт ответственности перед третьими лицами по договорам уступки прав требований по настоящему договору, если они не зарегистрированы в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. Выполнение Участником обязательств по уплате цены договора подтверждается финансовой справкой, выдаваемой Застройщиком.

7.4. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами документа о передаче Объекта.

7.5. При уступке прав все условия настоящего договора считаются действующими для нового участника.

7.6. Новый Участник обязуется известить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований.

8. Особые условия

- 8.1. Сторонам известно, что становясь Участником долевого строительства по настоящему договору, Участник становится залогодержателем в силу закона земельного участка на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома и тех объектов недвижимости в составе многоквартирного дома на которые Застройщик оформит право собственности, до момента регистрации права собственности последнего Участника долевого строительства в составе многоквартирного дома. С учетом ипотеки в силу закона, Участник выражает полное и безоговорочное согласие без составления дополнительных соглашений, заявлений и т.п. на следующее:
- отчуждение объектов недвижимости в составе многоквартирного дома Застройщиком, права на которые будут зарегистрированы им на свое имя после сдачи дома в эксплуатацию;
 - раздел земельного участка, (после проведения которого будут образованы новые участки) принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома и в составе которого находится Объект долевого строительства.
- 8.2. Все изменения и дополнения к данному договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являются неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Настоящий договор содержит весь объем договорных обязательств сторон. Вся переписка по настоящему договору ведется по адресам, указанным в пункте 10. настоящего договора. При изменении любых реквизитов одной из сторон настоящего договора, эта сторона должна сообщить об этом другой стороне, в противном случае отправка письменной корреспонденции по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленной по надлежащему адресу. Стороны признают, что им понятны все термины, понятия и определения настоящего договора, а также у Сторон отсутствуют разногласия в понимании каждого пункта договора.
- 8.3. Подписывая настоящий договор, Участник подтверждает, что до подписания настоящего договора он получил полную и подробную информацию о предполагаемом строительстве, цене и порядке оплаты, и других, относящихся к настоящему договору сведениях, обуславливающих объективный и независимый выбор.
- 8.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в деле Управления Федеральной регистрационной службы по Пензенской области, один выдается на руки Участнику и один экземпляр – Застройщику. Приложение №1 - является неотъемлемой частью настоящего договора.
- 8.5. Участник обязан поддерживать архитектурный облик многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией строительства многоквартирного дома.
- 8.6. Участник обязан зарегистрировать право собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию в течение 1 (одного) месяца после принятия Объекта у Застройщика.
- В случае неисполнения указанного обязательства, Участник выплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от стоимости Объекта.

9. Ответственность Сторон

- 9.1. За нарушение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с ФЗ 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» и иным законодательством РФ.
- 9.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят: наводнения, пожары, военные действия, эпидемии, гражданские волнения, забастовки, акты государственных органов и иные ограничения, оказывающие влияние на выполнение обязательств, сторонами по настоящему договору.
- 9.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение одного месяца известить другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.
- 9.4. При просрочке предоставления Объекта в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик выплачивает Участнику неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующая на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.
- 9.5. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего договора по причинам, не указанным в п.1 ст.9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» возврат внесённых им ранее денежных средств производится без процентов и индексации, за минусом 10 процентов от внесенной суммы в течение двух месяцев с момента расторжения договора.

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью производственно-коммерческая фирма "Термодом"
440513, Пензенская обл, Пензенский р-н, Засечное с, Радужная ул,
дом № 1, оф.32
тел.: 8 (8412) 37-25-77, 37-25-70, факс: 8 (8412) 37-25-82
ИНН 5838041075, КПП 582901001
р/счет №40702810000010001851
в ОАО Банк "Кузнецкий"
ИНН 5838041075, КПП 582901001
БИК 045655707
К/счет 30101810200000000707
ОГРН 1025801501274, ОКПО 490511954

Участник:

Ибрагимов Р.А.

М.П.

Приложение №1
к Договору участия в долевом строительстве
№4314/Т-П-30-401 от 12 июля 2013г. квартиры,
строительный №401 в многоквартирном 4-х
секционном жилом доме переменной этажности по
генплану №30 на земельном участке: Пензенская
область, Пензенский район, в границах Засечного
сельсовета, микрорайон №5 "Терновка".

ПЛАН

**однокомнатной квартиры №401 расположенной на 2 этаже многоквартирного 4-х секционного жилого дома
переменной этажности по ген. плану №30 на земельном участке: Пензенская область, Пензенский район, в
границах Засечного сельсовета, микрорайон №5 "Терновка"**

Проектная общая площадь (с учетом холодных помещений) - 28,1 кв.м.

Общая проектная площадь (с учетом 1/2 лоджии) - 26,00 кв.м.

Общая площадь квартиры (без учета холодных помещений) -23,90 кв.м.

Жилая площадь - 15,9 кв.м.



Застройщик

Участник

Ибрагимов Р.А.