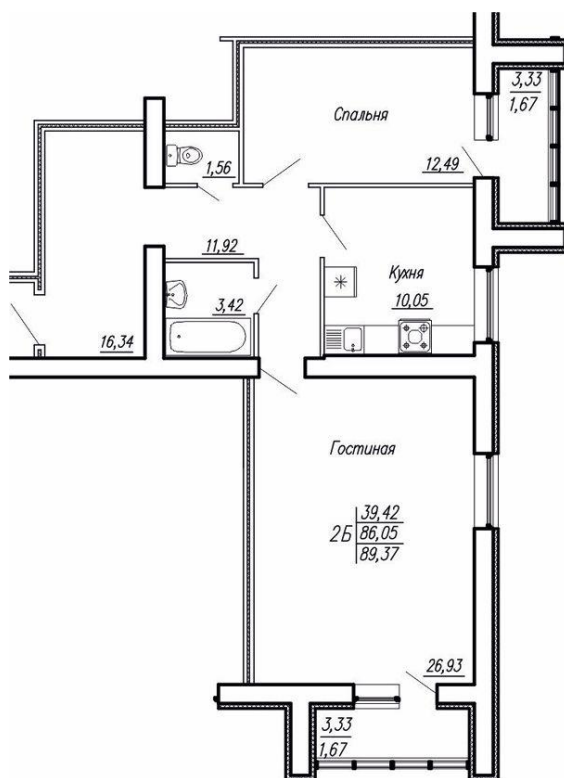


ПЛАН
двухкомнатной квартиры № ___,
расположенной на ___ этаже корпуса 1,
5-ти этажного 4-х подъездного многоквартирного жилого дома
со встроенными нежилыми помещениями, состоящего из двух корпусов,
расположенного по адресу: Пензенская область,
Бессоновский район, с.Бессоновка, ул.Коммунистическая, 2А



ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Третий Рим»

440600 г. Пенза, ул. Московская, 6
ИНН 5836645875 КПП 583601001
р/с 40702810303000002900 в ФАКБ
«Инвестторгбанк» (ОАО) «Пензенский» г.Пенза,
БИК 045655722
Тел: (8412) 68-11-11, 21-56-56, 29-07-77

ДОЛЬЩИК:

Генеральный директор

_____Дмитриев Д.В.

ДОГОВОР № _____

долевого участия в строительстве жилья

г. Пенза

«___» _____ 2015 г.

ООО «Третий Рим», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Дмитриева Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин РФ _____, именуемая в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, далее совместно 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 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», а также в соответствии с:

- Договором купли-продажи земельного участка и расположенного на нем здания от 28.05.2013 г.,
- Договором купли-продажи земельного участка от 11.10.2013 г.,
- Постановлением Администрации Бессоновского района Пензенской области от 25.10.2013г. № 1495
- Договором № 159 купли-продажи земельного участка от 25.10.2013 г.
- Разрешением на строительство № RU 58505302-42, выдано Отделом градостроительства администрации Бессоновского района Пензенской области 16 апреля 2015 года
- Проектной декларацией от 16.04.2015 г., опубликованной на сайте www.3рим.рф

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик привлекает денежные средства Дольщика для строительства **5-ти этажного 4-х подъездного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, состоящего из двух корпусов, расположенного по адресу: Пензенская область, Бессоновский район, с. Бессоновка, ул. Коммунистическая, 2А.**

2.2. Дольщик финансирует строительство жилого дома в части: двухкомнатной квартиры № _____ (номер проектный), находящейся на _____ этаже корпуса № _____. Общая площадь квартиры составляет _____ кв.м. с учетом ½ площади лоджии. Квартира передается без чистовой отделки, без установки межкомнатных дверей и санфаянса, без прокладки трубопроводов от стояков к сантехническим приборам. В квартире выполняется цементная стяжка пола (кроме лоджии), штукатурка кирпичных стен, выполняется ввод электричества в квартиру, на окна устанавливается пластиковый стеклопакет, устанавливаются приборы учета холодной и горячей воды, производится разводка и установка приборов отопления с настенным газовым котлом и счетчиком газа, устанавливаются межкомнатные перегородки, устанавливается газовая плита.

2.3. Правом на оформление квартиры в собственность Дольщик наделяется после выполнения обязательств по финансированию квартиры в полном объеме, завершения строительства жилого дома и его ввода в эксплуатацию, подписания акта приема-передачи квартиры. Обязательства и все расходы, а также ответственность по государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру принимает на себя Дольщик.

2.4. Указанный в пункте 2.1 настоящего договора адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2.5. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у Дольщика считаются находящимися в залоге предназначенный для строительства многоквартирного жилого дома земельный участок, площадью 3494,00 кв.м., кадастровый номер 58:05:0060101:2518, находящийся по адресу: Пензенская область, Бессоновский район, с. Бессоновка, ул. Коммунистическая, 2 «А», принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании:

- Договора купли-продажи земельного участка и расположенного на нем здания от 28.05.2013 г.,
- Договора купли-продажи земельного участка от 11.10.2013 г.,
- Постановления Администрации Бессоновского района Пензенской области от 25.10.2013г. № 1495
- Договора № 159 купли-продажи земельного участка от 25.10.2013 г.,

и строящийся на этом земельном участке многоквартирный жилой дом. Кроме того, осуществляется страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Дольщику по договору.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Передать Дольщику квартиру ориентировочно в II квартале 2017 года, после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. В случае возникновения обстоятельств, препятствующих исполнению данного обязательства Застройщиком, срок передачи квартиры может быть изменен по согласованию сторон, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.1.2. Сообщить Дольщику о необходимости его присутствия на процедурах, требующих его личного участия.



ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

3.1.3. Сообщить Дольщику о готовности квартиры к передаче Дольщику и необходимости приступить к приему-передаче квартиры не позднее, чем за 2 (Две) недели до указанного в сообщении срока передачи квартиры и подписания акта приема-передачи.

3.1.4. Предоставить Дольщику право на оформление (после завершения строительства жилого дома и его ввода в эксплуатацию, путем передачи квартиры по акту приема-передачи) в собственность квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего договора.

3.1.5. Обеспечить консолидацию и управление собственных и привлеченных инвестиционных средств, необходимых для финансирования строительства жилого дома. Под консолидацией средств понимается:

3.1.5.1. объединение инвестиционных вложений, необходимых для строительства жилого дома;

3.1.5.2. направление денежных средств на финансирование строительства жилого дома.

3.2. Застройщик гарантирует, что:

3.2.1. Квартира, указанная в п. 2.2. настоящего договора, относится к доле Дольщика.

3.2.2. Права на вышеуказанную долю на дату подписания настоящего договора не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

3.3. Застройщик устанавливает:

- гарантийный срок на квартиру - **5 (Пять) лет** с момента её передачи Дольщику;

- гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства - **3 (Три) года** с момента подписания первого передаточного акта.

3.4. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры либо вследствие её ненадлежащего ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

3.5. При уклонении Дольщика от начала приема квартиры или при необоснованном отказе Дольщика от принятия квартиры, Застройщик, по истечении двух месяцев с момента наступления указанного в сообщении срока передачи квартиры Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства и обязательство по оплате коммунальных услуг и иных платежей относительно указанной в договоре квартиры, признается перешедшим к Дольщику со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ДОЛЬЩИКА

4.1. Дольщик обязан:

4.1.1. Обеспечить финансирование строительства квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего договора и всех инженерных коммуникаций к строящемуся жилому дому денежными средствами.

4.1.2. Самостоятельно нести расходы по пломбированию приборов учета, установленных в квартире.

4.1.3. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на квартиру, получаемую в результате финансирования строительства жилого дома, в органе, производящем контрольный обмер жилого дома, и органе регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.4. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия.

4.1.5. Нести расходы пропорционально получаемой доле площади в строящемся доме, связанные: с единовременными затратами по созданию товарищества собственников жилья в строящемся жилом доме (в случае необходимости его создания для дальнейшей эксплуатации жилого дома).

4.1.6. В течение 3 (Трех) дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности квартиры к передаче, начать приемку квартиры и получить её от Застройщика.

4.1.7. В течение 3 (Трех) дней, с момента наступления срока начала приемки квартиры, осмотреть квартиру, и, при отсутствии замечаний к качеству передаваемой квартиры, подписать акт приема-передачи квартиры и передать его Застройщику.

4.1.8. В случае обнаружения замечаний к качеству передаваемой квартиры, в трехдневный срок с момента начала приемки квартиры письменно уведомить об этом Застройщика с перечнем выявленных недостатков. После устранения Застройщиком выявленных недостатков, принять квартиру в порядке п. 4.1.7. настоящего договора.

4.2. Стороны пришли к соглашению о том, что обслуживание Жилого дома будет осуществлять управляющая компания ООО «Третий Рим-сервис» (далее – Управляющая компания), с которой до получения от Застройщика документов для государственной регистрации права собственности на Квартиру Дольщик обязан заключить договор на обслуживание.

4.3. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство квартиры, а также внутренних коммуникационных сетей, «наращивание» либо удаление отопительных батарей, Дольщик обязан произвести соответствующие согласования с Застройщиком, с Управляющей компанией и в уполномоченных государственных органах. В противном случае, вне зависимости от характера перепланировки и переустройства, указанные действия Дольщика будут считаться действиями, причинившими ущерб Застройщику, в связи с чем, Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор и удержать из внесенного Дольщиком вклада (в случае не расторжения настоящего договора по данному основанию – взыскать с Дольщика сверх внесенного



ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

вклада) штраф в размере 5% от стоимости квартиры, а Дольщик дополнительно самостоятельно будет нести все негативные последствия, связанные с этим, в том числе по возмещению убытков (ст.15 ГК РФ) Застройщика по ликвидации перепланировок и переустройств, Управляющей компании, других дольщиков и третьих лиц. Действие настоящего пункта распространяется на весь период гарантийного срока, то есть 5 (пять) лет с момента сдачи жилого дома в эксплуатацию.

4.4. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, до ввода объекта в эксплуатацию. Стороны пришли к соглашению о том, что уступка прав требования по настоящему договору допускается с согласия Застройщика и по цене не ниже цены настоящего договора, в противном случае Дольщик должен будет уплатить Застройщику штраф в размере разницы между ценой настоящего договора и ценой договора уступки.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЁ УПЛАТЫ

5.1. Дольщик перечисляет денежные средства за квартиру на расчетный счет Застройщика либо иным не запрещенным законодательством РФ способом в порядке, предусмотренном настоящим договором

5.2. Цена договора на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____) рублей, что является суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, составляющих 70% от цены договора, и денежных средств на оплату услуг застройщика, составляющих 30% от цены договора. Цена договора подлежит уплате в следующий срок и в следующем порядке:
- до « _____ » _____ 2015 г. включительно – _____ (_____) рублей

5.3. Все расчеты по настоящему договору производятся в рублях.

5.4. В стоимость квартиры (вклада Дольщика в строительство) не входит выполнение наружной телефонизации дома, обеспечение кабельным телевидением.

5.5. В случае изменения по результатам обмера общей площади квартиры, указанной в п.2.2. настоящего договора, более чем на 1 кв.м. цена договора подлежит изменению пропорционально изменению общей площади квартиры на величину, превышающую 1 кв.м. от планируемой общей площади квартиры.

5.6. Уплачиваемые Дольщиком по договору, денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства подлежат использованию Застройщиком только в следующих целях:

1) строительство (создание) многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание); выполнение благоустройства, подъездных путей и строительство инженерных коммуникаций.

2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирного дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором. Под убытками понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб).

6.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая сторона.

6.3. Настоящий договор может быть прекращен в любое время по соглашению сторон. В данном случае расходы, связанные с прекращением настоящего договора, стороны несут в равных долях, или в ином порядке установленном соглашением сторон.

6.4. В соответствии со ст.5 214-ФЗ от 30.12.2004 г., Застройщик имеет право прекратить настоящий договор в одностороннем порядке, в случаях:

- систематических нарушений Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев;
- просрочки внесения единовременного или периодического платежа в течение более чем два месяца;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

6.5. Настоящий договор может быть расторгнут Застройщиком в судебном порядке, в случаях:



ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

- необоснованного отказа Дольщика от подписания акта приема-передачи квартиры, а также иных документов, необходимых для исполнения настоящего договора. В данном случае, Застройщик обязан дважды письменно известить Дольщика о готовности квартиры к передаче и необходимости подписания акта приема-передачи квартиры (иного документа); а Дольщик более 30 календарных дней необоснованно отказывается от приемки квартиры (подписания иного документа);

- произведения Дольщиком ремонтных работ, предполагающих переустройство или перепланировку квартиры, без соответствующих согласований и разрешений (п.4.3. настоящего договора),

- в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

6.6. Расходы, связанные с расторжением настоящего договора в случаях, предусмотренных п.п.6.4., 6.5. настоящего договора, либо в иных случаях, подразумевающих вину Дольщика, предусмотренных законодательством, возлагаются на Дольщика, путем оплаты их Дольщиком самостоятельно, либо путем удержания необходимой суммы из внесенного Дольщиком взноса.

6.7. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.8. Настоящий договор может быть прекращен Дольщиком в одностороннем порядке, в случаях:

6.8.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором (пункт 3.1.1.) срок передачи такого объекта более чем на два месяца;

6.8.2. существенного нарушения требований к качеству квартиры;

6.8.3. в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.9. Настоящий договор может быть расторгнут Дольщиком в судебном порядке, в случаях:

6.9.1. прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома, в состав которого входит квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок квартира не будет передана Дольщику;

6.9.2. существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит квартира;

6.9.3. в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.10. Обстоятельства, послужившие основаниями расторжения настоящего договора в одностороннем порядке, должны быть подтверждены документально.

6.11. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику квартиры (п.3.1.1. договора), Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в размере 1/150 (Одной стопятидесятой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

6.12. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Дольщику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.13. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, нормативные и ненормативные акты органов государственной власти и управления, а также их действия и бездействия, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего договора.

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

7.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана в разумный срок сообщить другой стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

7.4. Неуведомление лишает сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. 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



ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

законодательством РФ.

8.2. Если сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему договору получила от другой стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статье 139 Гражданского кодекса РФ, сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой стороны.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

8.4. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

8.5. Извещением (уведомлением), произведенным надлежащим образом, признается извещение (уведомление) в письменном виде, врученное другой стороне под роспись или направленное по почте заказным письмом с уведомлением по адресу, указанному в гл. 10 настоящего договора, а в случае письменного уведомления об изменении адреса - по последнему сообщенному адресу. В случае неявки Дольщика и (или) неполучения Застройщиком почтового уведомления о вручении письма Дольщику, в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента отправки заказного письма с извещением о готовности квартиры к передаче, извещение (уведомление), направленное Дольщику по последнему, сообщенному им адресу, считается произведенным надлежащим образом, при наличии почтовой квитанции.

8.6. 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 Договора.

8.7. Настоящий договор составлен в четырёх подлинных идентичных экземплярах; один передаётся Дольщику, два остаются у Застройщика и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8.8. Приложение №1 является неотъемлемой частью настоящего договора.

8.9. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Дольщику обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством РФ.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор должен быть сдан в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для осуществления государственной регистрации, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента подписания текста настоящего договора, в противном случае, стороны считаются не связанными какими-либо договорными обязательствами в рамках настоящего договора. Возврат внесенных Дольщиком денежных средств производится по правилам п. 6.3. настоящего договора. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до передачи квартиры Дольщику по акту приема-передачи.

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

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ (ПЕЧАТИ) СТОРОН

10.1. В случае изменения адресов или иных реквизитов, сторона, у которой произошли такие изменения, обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления данных событий письменно уведомить другую сторону об этом.

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

ООО «Третий Рим»

440600 г. Пенза, ул. Московская, 6

ИНН 5836645875 КПП 583601001

р/с 40702810303000002900 в ФАКБ

«Инвестторгбанк» (ОАО) «Пензенский» г.Пенза,

БИК 045655722

Тел: (8412) 68-11-11, 21-56-56, 29-07-77

Генеральный директор

_____ **Дмитриев Д.В.**



ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____