

ДОГОВОР №1
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Биробиджан

« »

2016 г.

гр., именуемый в дальнейшем "**Участник(и) долевого строительства**", с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Строительно Технологическая компания «Варяг»**, именуемое в дальнейшем "**Заказчик-Застройщик**", в лице директора Миронова Николая Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые "**Стороны**", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

Многokвартирный дом (далее - Дом) - дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника(ов) долевого строительства.

Квартира - объект долевого строительства, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику(ам) долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящий в состав Дома.

Общая площадь квартиры - сумма площадей всех помещений объекта долевого участия в строительстве, включая летние помещения (балкон, лоджия).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона: Заказчик-Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства (Квартиру) Участнику(ам) долевого строительства, а другая сторона: Участник(и) долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, цену и принять объект долевого строительства (Квартиру) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Дом расположен по адресу: **Россия, Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул.Парковая, площадью земельного участка 36333 кв.м., кадастровый номер: 79:01:0200038:2200, строительный номер жилого дома №6.**

2.3. Объектом долевого строительства является Квартира № , которая состоит из 2-х комнат, расположена в 1 (первом) подъезде, на 2 (втором) этаже, (налево) от лестничного марша, ориентировочной общей площадью **52,86 м²**, (состоящей из площади квартиры - 49,59 м² и площади балкона (лоджии) – 3,27 м²), в соответствии с проектной документацией (далее - "Квартира").

2.4. Характеристика Квартиры на момент передачи Участнику долевого строительства:

- штукатурка стен;
- внутренняя эл. проводка;
- устройство чернового пола (цементная стяжка);
- установка входной двери;
- устройство водопровода – холодное и горячее водоснабжения, без установки сантехнического оборудования;
- устройство отопления с установкой радиаторов;
- канализационный стояк;
- счетчики воды, электроэнергии.

2.5. Установку оконных блоков Заказчик-Застройщик производит из своих материалов и за свой счет, в стоимость Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего договора, они не входят.

Участники долевого строительства _____ Заказчик-Застройщик _____

2.6. Остальные отделочные и иные работы в квартире производятся Участником(ами) долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания передаточного акта.

2.7. Адрес, номер Квартиры, ее характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится объект долевого строительства, и получения разрешения на его эксплуатацию. При этом площадь Квартиры уточняется по данным технической инвентаризации.

2.8. Срок передачи Заказчиком-Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства не позднее II квартала 2017г.

3. ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА ГАРАНТИИ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. При заключении настоящего Договора предоставляет Участнику(ам) долевого строительства следующие гарантии:

3.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Заказчиком-Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.1.2. Заказчик-Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешением на строительство;
- оформленном в соответствии с действующим законодательством РФ правом собственности Заказчика-Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства Дома;
- и иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику(ам) долевого строительства.

3.1.3. Заказчик-Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в газете «Биробиджанская звезда» № 26 (17436) от 26 октября 2016 г.

3.1.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость Квартиры по настоящему Договору составляет **1 850 100 (Один миллион восемьсот пятьдесят тысяч сто) рублей**, из расчета 35000 (Тридцать пять тысяч) рублей за 1 кв.м. площади квартиры, равной 52,86 м²

4.2. Вознаграждение Заказчика-Застройщика определяется как разница между суммой средств полученных от Участников долевого строительства и фактических затратах на строительство, определяемых по окончании строительства.

4.3. В случае изменения общей площади Квартиры по отношению к проектной, Стороны производят расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадями Квартиры.

4.3.1. Если фактическая общая площадь Квартиры в соответствии с данными технической инвентаризации будет больше проектной площади, указанной в п.1.1. настоящего договора, при этом разница составит более чем 0,5 кв.м., то Участник долевого строительства доплачивает Заказчику-Застройщику стоимость возникшей разницы исходя из стоимости 1 кв. м, согласно п. 4.1. настоящего договора, в течение 7 (семи) дней со дня получения соответствующего уведомления Заказчика-Застройщика.

4.3.2. Если фактическая общая площадь Квартиры в соответствии с данными технической инвентаризации будет меньше проектной площади, указанной в п.1.1. настоящего договора, при этом разница составит более чем 0,5 кв.м., то Заказчик-Застройщик возвращает Участнику долевого строительства стоимость возникшей разницы исходя из стоимости 1 кв. м, согласно п. 4.1. настоящего договора, в течение 20 (двадцати) дней с момента соответствующего заявления от Участника(ов) долевого строительства.

Участники долевого строительства _____ Заказчик-Застройщик _____

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты:

5.1.1. Денежные средства в размере **500 100 (Пятьсот тысяч сто)** рублей Участник долевого строительства оплачивает в момент подписания настоящего Договора за счет собственных средств.

Фактом подтверждения получения Застройщиком денежных средств будут являться квитанции к приходному кассовому ордеру.

5.1.2. Сумму в размере **1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч)** рублей оплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства *Акционерным обществом «Российский Сельскохозяйственный банк»* (далее – Банк) находящемся по адресу: 119034, г. Москва, Гагаринский пер., д.3, ИНН 7725114488, зарегистрированным Банком России 24 апреля 2000 года в г. Москве, Рег. № 3349, ОГРН 1027700342890 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от 22 октября 2002 г., бланк серии 77 № 005427109) в лице Хабаровского РФ АО «Россельхозбанк», находящегося по адресу: 680000, г. Хабаровск, ул. Калинина, 120 (далее - Банк)) в соответствии с Кредитным договором, заключенным в г. Биробиджане № 1675081/0994 от «26» декабря 2016 г. (далее – Кредитный договор). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Сумма в размере **1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч)** рублей, 00 копеек выплачивается Участником долевого строительства Застройщику посредством безотзывного покрытого аккредитива, который открывается банком-эмитентом АО «Россельхозбанк» на следующих условиях *:

- Платательщик: Ф.И.О.
- Банк-эмитент и исполняющий банк: Хабаровский региональный филиал АО «Россельхозбанк»;
- Сумма аккредитива: в размере **1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч)** рублей, 00 копеек;
- Срок действия аккредитива: 90(девяносто) календарных дней с даты открытия;
- Получатель средств: **ООО «Варяг»**
- Счет Получателя средств № **40702810670120101253** в банке ПАО «Сбербанк России» (Лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 08 августа 2012 года), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, Почтовый адрес: 679000, Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 16, БИК: 040813608, корр./счет: № 30101810600000000608
- Расходы и комиссии банка-эмитента оплачивает Платательщик.

С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

5.2. Датой оплаты Участником (ами) долевого строительства признается дата поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Заказчика-Застройщика (сумма, указанная в п. 5.1.1., п. 5.1.2 договора).

Фактом подтверждения получения Застройщиком денежных средств будут являться квитанции к приходному кассовому ордеру.

5.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Заказчику-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.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Участники долевого строительства _____ Заказчик-Застройщик _____

6.1. По настоящему договору Заказчик-Застройщик обязан:

6.1.1. Обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома по адресу: **Россия, Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Парковая, площадью земельного участка 36333 кв.м., кадастровый номер: 79:01:0200038:2200.**, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

6.1.2. Сообщать Участнику(ам) долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем.

6.1.3. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику(ам) долевого строительства Квартиру в степени готовности, указанной в п. 2.4. настоящего Договора.

6.1.4. Посредством отправки уведомления заказным письмом, сообщить Участнику(ам) долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче.

6.1.5. Использовать денежные средства, полученные от Участников долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Дома.

6.1.6. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Заказчик-Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

6.2. Участник(и) долевого строительства обязан:

а) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Квартиры в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

б) в течение 7 дней после получения сообщения Заказчика-Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать передаточный акт;

в) предоставить все необходимые от Участника(ков) долевого строительства документы для регистрации права собственности на Квартиру;

г) нести в полном объеме все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, а также права собственности на Квартиру;

д) осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых Заказчиком-Застройщиком работ. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия;

е) немедленно уведомить Застройщика в случае уступки права требования Квартиры по настоящему договору третьему лицу, а также о смене места проживания;

ж) с момента принятия объекта долевого строительства по акту приема-передачи вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

з) оформить Право собственности на Квартиру своими силами и за свой счет в течение 30 (тридцати) дней после подписания передаточного акта.

6.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника(ков) долевого строительства с момента

государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

6.4. Участник(ки) долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, и внутриквартирного имущества с даты подписания передаточного акта, или по истечении одного месяца с момента получения уведомления от Застройщика о необходимости принятия квартиры по передаточному акту.

7. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

7.1. Качество Квартиры, которая будет передана Заказчиком-Застройщиком Участнику (ам) долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Квартиры, составляет 3 (три) года, со дня подписания первого передаточного акта.

7.4. Все обнаруженные в течение гарантийных сроков недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Заказчиком-Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 2-х месячный срок с момента письменного уведомления его Участником(ами) долевого строительства об этих недостатках.

7.5. Участник(и) долевого строительства не имеет(ют) права на предъявление претензий к качеству выполненных работ, произведенных Заказчиком-Застройщиком за свой счет.

7.6. Участник(и) долевого строительства не вправе отказаться от принятия квартиры и подписания передаточного акта даже в том случае, если при приеме - передачи квартиры, Участником(ами) долевого строительства при осмотре объекта долевого строительства будут выявленные дефекты.

При выявлении таких дефектов, Участник(и) долевого строительства обязаны указать их в передаточном акте, подписать передаточный акт, а Заказчик-Застройщик, после подписания передаточного акта, устранить дефекты в согласованные с Участником(ами) долевого строительства сроки.

7.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Обязательства Заказчика-Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема - передачи объекта долевого строительства.

8.2. В случае, если Участник(и) долевого строительства, будучи дважды уведомлен о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, не является для подписания передаточного акта, и тем самым уклоняется от его подписания, Заказчик-Застройщик может потребовать с последнего неустойку в размере 0,1% от суммы, указанной в п. 4.1. договора, за каждый день просрочки выполнения обязательств.

8.3. В случае нарушения п. 7.6. Заказчик-Застройщик имеет право потребовать с Участника(ов) долевого строительства неустойку, в размере 0,1% от суммы, указанной в п.4.1 договора, за каждый день просрочки выполнения обязательств.

8.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта приема- передачи объекта долевого строительства.

8.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законом и настоящим договором неустойки

Участники долевого строительства _____ Заказчик-Застройщик _____

(штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.6. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.7. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 2-х месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на Квартиру согласно условиям настоящего Договора и полного расчета между Сторонами.

9.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора допускается в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 9 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".

9.4. Нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Заказчика-Застройщика от исполнения договора.

9.5. В случае одностороннего отказа Заказчика-Застройщика от исполнения договора Заказчик-Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

10.4. Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Участники долевого строительства _____ Заказчик-Застройщик _____

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.3. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора, и подлежат государственной регистрации.

11.6. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа государственной регистрации, один экземпляр для банка. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

12.1. В целях обеспечения исполнения Заказчиком – Застройщиком обязательств по договору и в соответствии с п. 5 ч. 4 ст. 4 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» (с изменениями и дополнениями), Заказчик – Застройщик заключает договор страхования с ООО «Региональная страховая компания» (копия договора страхования прилагается).

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик-Застройщик:

ООО «Строительно технологическая компания «Варяг»,

ИНН/КПП 7903526862/ 790101001, Юридический адрес: 679000, ЕАО,

г. Биробиджан, ул. Читинская, д. 55, р/с 40702810670120101253, БИК 040813608, к/с

3010181060000000608, Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк России» г. Хабаровск,

Телефоны/факс: (42622) 2-49-70

Директор _____ Миронов Н.А.

М.П.

Участник(и) долевого строительства:

гр. _____

Участники долевого строительства _____ Заказчик-Застройщик _____