

ДОГОВОР

Участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Вологда

«__» _____ 2017г.

Производственный кооператив «Феникс», именуемый в дальнейшем «Застройщик», в лице **Заместителя председателя кооператива Гусева Владислава Николаевича**, действующего на основании Доверенности 35АА 0903575 от 01.09.2016г (зарегистрировано в реестре за №20-2082), и

_____, _____ г.р, паспорт _____ выдан _____, _____, зарегистрирован по адресу: Вологодская область, _____, именуем в дальнейшем «Участник долевого строительства», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется построить(создать) в предусмотренный Договором срок своими силами и(или) с привлечением других лиц, 9-этажный 279-квартирный жилой дом по ул. Болонина в городе Вологда, строительным объемом 73825,0 куб.м., общей площадью здания 17254,0 кв.м., общей площадью квартир 13377,71 кв.м., на земельном участке площадью 9258,0 кв.м. с К№ 35:24:0501005:2852 по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, г. Вологда, пер.Локомотивный, д.2, (далее «многоквартирный дом»), который принадлежит ПК «Феникс» на праве собственности № 35:24:0501005:2852-35/001/2017-1 от 21.07.2017 г. на основании заявления о государственной регистрации права собственности от 15.03.2017г. №35/002/801/2017-2314; Договора купли-продажи недвижимого имущества от 30.08.2016г., Договора купли-продажи недвижимого имущества от 09.10.2012г., дата регистрации 30.10.2012г., №35-35-01/155/2012-539, Договора купли-продажи недвижимого имущества от 02.10.2013г., Договора купли-продажи недвижимого имущества от 07.04.2014г., Договора купли-продажи недвижимого имущества от 14.08.2012г., дата регистрации 04.09.2012г., №35-35-01/151/2012-048, Договора купли-продажи недвижимого имущества от 17.12.2013, Договора купли-продажи недвижимого имущества от 13.04.2015г., Договора купли-продажи недвижимого имущества от 14.11.2013г., Договора купли-продажи недвижимого имущества от 27.06.2014г., Договора купли-продажи недвижимого имущества от 31.08.2012г., дата регистрации 28.09.2012г., №35-35-01/157/2012-503, Договора купли-продажи недвижимого имущества от 02.08.2012г., дата регистрации 20.08.2012, №35-35-01/118/2012-197 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Передаваемый Участнику долевого строительства Застройщиком объект долевого строительства в данном доме, согласно проектной документации: _____ квартира № __, общей приведенной проектной площадью __, __ кв.м, в т.ч. балкон/лоджия **площадью** __, __ кв.м. с применением коэффициента **0,3/0,5** (Общая площадь квартиры __ + __ + __ кв.м.), расположенная на __ этаже жилого дома пер. Локомотивный, д.2 в г. Вологде, согласно приложению к договору. (Далее - «Объект долевого строительства», «Квартира»)

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

1.4. Застройщик обязан построить (создать) Объект недвижимости, ввести его в эксплуатацию не позднее 31 декабря 2018 года и Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства в собственность в течение 60 рабочих дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости по акту приема-передачи полностью оплаченный им объект долевого строительства, указанную в п.1.2. настоящего Договора

1.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на инженерные сети составляет 3 (три) года. Гарантийный срок на оборудование устанавливается заводом производителем.

1.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

1.7. Застройщик осуществляет строительство на основании разрешения на строительство № 35-3532700-191-2017 от 31 августа 2017 года (выданного взамен разрешения № 35-35327000-102-2016 от 27.04.2016 г.) выдано Департаментом градостроительства Администрации города Вологды до 19 апреля 2019 года.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена договора, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) объекта – _____ рублей и на оплату услуг Застройщика - _____ рублей. Суммы экономии денежных средств, предназначенных на возмещение затрат на строительство (создание) объекта, полученной Застройщиком по окончании строительства объекта остаются в распоряжении Застройщика

2.2. Цена Договора составляет _____ рублей. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей.

2.3. Цена за один квадратный метр общей площади не подлежит увеличению (индексации).

2.4. В случае, если общая площадь Объекта долевого строительства после обмера уполномоченной организацией или лицом, осуществляющей техническую инвентаризацию объектов недвижимости будет отличаться от общей проектной площади более чем на один метр, то стороны проведут соответствующие расчеты по возврату или доплате суммы, рассчитанной исходя из цены одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего договора.

2.5. Оплата цены договора производится в срок до _____ 2017 года, но не ранее дня государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

3.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

3.1.4. 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 Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

3.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

3.1.7. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Своевременно внести платеж по настоящему Договору.

3.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 10 дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

3.2.3. Произвести государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области своими силами и за свой счет в течение 30 дней с момента подписания акта приема-передачи.

3.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно уведомить об этом Застройщика.

3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на три месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в судебном порядке.

4.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. В случаях, когда стороной по договору является гражданин, неустойка исчисляется в двойном размере.

4.4. страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства в порядке, установленном ст.15.2 ФЗ № 214 от 30.12.2004г «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (Страховая организация Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» Договор № ГОЗ-41-3129/16 от 05.05.16; ОГРН 1027739329188, ИНН 7743014574, Лицензия на осуществление страхования СИ № 3492 от 19.01.2016 г. 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29.

4.5.В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

- Стены наружные толщиной 680мм запроектированы в виде облегченной кирпичной кладки с уширенным швом 50мм из плитного пенополистирола. Облицовка - керамический утолщенный лицевой пустотелый кирпич заводской окраски.

- Межэтажные перекрытия - сборный из железобетонных плит.

- Класс энергоэффективности – высокий (В+).

- Класс сейсмостойкости – 6 баллов.

5.2. Квартира передается Участнику долевого строительства с частичной внутренней отделкой, которая включает в себя следующие виды работ:

стены – улучшенная штукатурка,

полы – цементно-песчаная стяжка,

потолки - заделка и перетирка рустов без перетирки потолков,

электротехнические работы: электропроводка, установка розеток и выключателей,

работы по теплоснабжению с установкой радиаторов,

монтаж систем водоснабжения и канализации,

установка сантехнического оборудования,

установка металлических входных дверей без установки внутриквартирных (межкомнатных)

дверей

окна – двойной стеклопакет с пластиковыми переплетами из ПВХ профиля, подоконник ПВХ. остекление балкона (лоджии).

5.3.Все иные виды работ связанные с внутренней отделкой и обустройством Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выполняет за свой счет, после подписания акта приема-передачи на Объект долевого строительства.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение 60 дней.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 дней рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

7. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

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

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

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

3) существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в том числе существенного изменения объекта долевого строительства;

4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

5) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или наличии иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

6) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

7) в иных предусмотренных Законах случаях.

7.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;

2) в иных предусмотренных законом случаях.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора и при условии письменного согласия Застройщика.

8.2. 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. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

Застройщик гарантирует выдачу согласия на совершение сделки по уступке Участнику долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу в случае не полной оплаты Цены Договора только при условии, если договором/соглашением о совершении такой сделки будет предусмотрен одновременный перевод долга.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. 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.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы 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 должностных лиц при отсутствии вины Застройщика, 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.

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

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3-х месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. 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.

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

10.4. Все изменения и дополнения Договора оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Вологодской области. Участник долевого строительства несет расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации. Государственная регистрация права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ней права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

11.2. В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в жилом доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию Застройщик передает Многоквартирный жилой дом в управление управляющей организации.

Участник долевого строительства настоящим Договором письменно выражает согласие на выбор способа управления Многоквартирным жилым домом - управление управляющей организацией с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

11.3. После передачи Объекта недвижимости в управление эксплуатирующей организации и подписания передаточного акта Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по эксплуатации Квартиры и общего имущества жильцов Многоквартирного жилого дома на основании действующих расценок, подписывает с эксплуатирующей организацией соглашение о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории.

11.4. Застройщик гарантирует, что до подписания настоящего Договора Квартира никому не продана, не подарена, в споре или под арестом (запрещением) не состоит.

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

11.6. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – у Застройщика, второй – у Участника долевого строительства, третий – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ПК «Феникс»

Юридический адрес: 160025, Вологодская область, г. Вологда, ул. Прядильщиков, д. 9, офис 1.

р.сч.40702810712250100488 в Вологодском отд.№ 8638 ПАО Сбербанк

кор.сч.30101810900000000644, БИК 041909644, ИНН 3507002579, КПП 352501001,

ОГРН 1023500596679, ОКОНХ 61110, ОКПО 34243576

приемная (8172) 73-62-39; бухгалтерия (8172) 73-23-02; факс (8172) 74-16-02;

e-mail: fenix-vologda@mail.ru;

сайт: www.fenix-vologda.ru

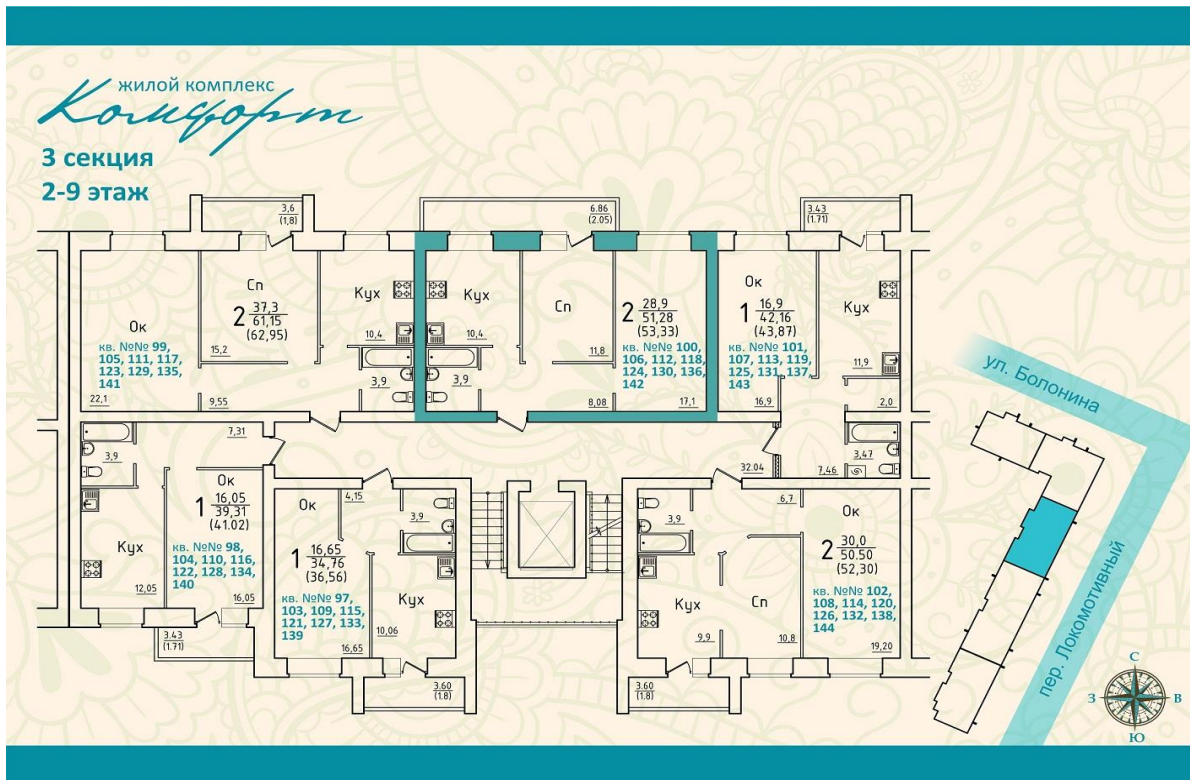
Участник долевого строительства: _____

13. ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик : Зам.председателя ПК «Феникс» _____ В.Н.Гусев

Участник долевого строительства: _____

Приложение к договору участия в долевом строительстве:



Зам.председателя ПК «Феникс» _____ В.Н.Гусев

Участник долевого строительства: _____