

г. Заречный

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Доверие»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Филимонова Артема Михайловича, действующего на основании Устава, и

**гр.** \_\_\_\_\_ **гр.**, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, действующий(ая) от своего

именуемые в дальнейшем «**Участник(и) долевого строительства**» («**Участник(и)**»), с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а отдельно – «**Сторона**», заключили настоящий договор, далее именуемый - «**Договор**», о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора является долевое участие «Участника» в строительстве трех блок-секций жилого дома № 21(строительный номер), состоящего из шести сблокированных секций сложной конфигурации, в микрорайоне № 18 по ул.Озерская в городе Заречном Пензенской области (второй этап строительства), общая площадь 12511,80 квадратных метра, строительный объем 40438,28 кубических метра, площадь земельного участка 13 081 квадратных метра, количество этажей — 7-13-15; на 2 этапе выполняется строительство блок-секций 1,2,3, расположенного по адресу: Пензенская область, закрытое административно-территориальное образование, 442960, г. Заречный, ул. Озерская (кадастровый номер земельного участка 58:34:0010118:73), в зоне свободной от застройки и ограниченной с запада ул. Озерской, с юга — ул. Ахунской; с севера участок ограничен новой многоэтажной застройкой. Долевое участие осуществляется путем передачи для этой цели Застройщику личных денежных средств для частичного финансирования строительства. Адрес жилого дома является строительным и подлежит уточнению после сдачи дома в эксплуатацию.

1.2. Жилой дом № 21 (строительный номер) состоит из 6 секций переменной этажности. Второй этап строительства — 1, 2, 3 блок-секции. Конструктивная схема здания каркасная, выполнена из монолитных железобетонных колонн, монолитных плоских перекрытий и монолитных лестнично-лифтовых узлов.

Общая площадь многоквартирного дома 12511,8 кв. м.

Фундаменты — монолитная железобетонная плита, наружные стены подвала монолитные железобетонные, наружные стены — многослойные несущие из ячеистых блоков, внутренние перегородки — из ячеистых блоков, перегородки — из пазогребневых плит или ячеистых блоков; плиты перекрытия и покрытия — безбалочные монолитные железобетонные; лестничные марши и площадки — монолитные железобетонные; стены лифта и лестниц - монолитные железобетонные; кровля — плоская с внутренним водостоком; утеплитель в покрытии — экструдированный пенополистирол.

Оконные блоки — из ПВХ-профиля с двухкамерными стеклопакетами.

Остекление балконов — витражное.

Жилой дом оборудуется централизованными системами электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления и связи.

Энергоэффективность — класс «В»;

Сейсмостойкость- определена по карте ОСР-97 («А», «В», «С») с учетом изменений № 5 к СНиП II-7-81\*. Сейсмические условия по карте оцениваются менее 6 баллов. Грунты по сейсмическим свойствам относятся к III категории.

1.3. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других организаций построить 1,2,3 блок-секции и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в установленном порядке в собственность Участника его долю, а именно: **комнатную квартиру № \_\_, расположенную в** указанном в пункте 1.1 Договора Жилого дома. (далее по тексту – «Квартира»).  
Объект долевого строительства – Квартира имеет следующие характеристики:

Назначение	Строительный номер	Этаж	Блок-секция	Количество комнат	Общая проектная площадь	Жилая площадь
жилое						

Стороны согласовали, что проектная общая площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь жилых помещений, площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, а также площадь холодных помещений с коэффициентом 0.3. Сторонам известно, что при осуществлении государственной регистрации прав участника на объект после завершения строительства площадь объекта будет указана по результатам проведения технической инвентаризации без учета площади холодного помещения.

Квартира передается Участнику с выполнением в ней Застройщиком следующих видов работ:

- устройство перегородок из пазогребневых плит или газосиликатных блоков,
- устройство цементно-песчаной стяжки,
- штукатурка стен,
- установка оконных конструкций из ПВХ с двухкамерными стеклопакетами, остекление лоджий — витражное,
- установка входной двери,
- монтаж системы отопления с отопительными приборами,
- монтаж стояков систем ХВС-ГВС с запорно-регулирующей арматурой,
- электромонтажные работы: прокладка провода при скрытой проводке с установкой розеток и выключателей, установка счетчиков электроэнергии.

1.3.1. Квартира, передаваемая Застройщиком в соответствии с настоящим Договором Участнику долевого строительства, оформляется в собственность в следующих долях:

---

---

## **2. Правовые основания заключения Договора**

2.1. Застройщик приобрел право на заключение Договора на основании:

- договора о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности от 01 декабря 2011г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 29.11.2011г.

- разрешения на строительство № RU 58301000-17 от 18 ноября 2014 года, выданного Администрацией закрытого административно-территориального образования города Заречного Пензенской области;

- проектной декларации, опубликованной в газете «Ведомости Заречного» № 50 (363) от 28.11.2014 г. и на сайте ООО «СК Доверие» ([http://www.skdoverie.ru/mkrn\\_ozerskiy#21-2](http://www.skdoverie.ru/mkrn_ozerskiy#21-2)).

2.2. При заключении договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;
- Федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

## **3. Цена Договора, сроки и порядок расчетов**

3.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ и оплачивается за счёт собственных денежных средств Участника долевого строительства в течение 3 (Трёх) дней с момента получения зарегистрированного Договора из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории Пензенской области, но не позднее 7 (Семи) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

3.2. Цена Договора не меняется, если площадь Квартиры, указанная в техническом паспорте подготовленном органами технической инвентаризации, отличается от проектной согласно пункту 1.3. Договора не более, чем на 1,0 кв. метр, в большую или меньшую сторону. При более существенных расхождениях вышеуказанных площадей производится соответствующее изменение цены Договора, указанной в пункте 3.1., по состоянию на день заключения настоящего договора.

3.3. Уплата цены Договора производится Участниками путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика с учетом банковского процента в размере 1%, но не более 1500 руб. за пересчет наличных денежных средств.

#### 4. Обязанности Сторон

##### 4.1. Участник обязан:

4.1.1. В течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания Договора обратиться совместно с Застройщиком в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области для проведения государственной регистрации.

4.1.2. Своевременно уплатить Застройщику цену Договора в соответствии с п.3.1., п.3.2., п.3.3.

4.1.3. Принять от Застройщика Квартиру по Акту приема-передачи или предоставить мотивированный отказ от его подписания в течение 15 рабочих дней с момента его извещения Застройщиком о готовности Объекта к передаче.

4.1.4. Оформить за свой счет и получить в органах технической инвентаризации технический и кадастровый паспорт на Квартиру.

4.1.5. Оплачивать расходы, связанные с содержанием квартиры, со дня подписания акта приема-передачи квартиры.

4.1.6. Незамедлительно извещать Застройщика об изменении места жительства и контактных телефонов.

##### 4.2. Застройщик обязан:

4.2.1. Использовать предоставленные Участником денежные средства по целевому назначению, а именно: для оплаты стоимости строительно-монтажных работ, материалов и оборудования, предпроектных и проектных работ, согласований, экспертиз, аренды земельного участка, содержания и услуг Застройщика, возврата заемных средств, полученных для реализации обязательств по строительству Жилого дома, уплаты налогов и других обязательных платежей, связанных с исполнением условий Договора.

4.2.2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома – **до 30 сентября 2018 года.**

4.2.3. Известить Участника о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в течение 14 рабочих дней со дня его получения.

4.2.4. **В срок до 31.12.2018 года** передать в собственность Участника Квартиру, указанную в пункте 1.3 Договора, при условии надлежащего исполнения им условий договора.

#### 5. Передача Квартиры

5.1. Участник в течение семи рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о готовности объекта к передаче обязан приступить к приемке Квартиры.

В случае, если Участник не уведомил Застройщика об изменении своего адреса по прописке или места фактического проживания, уведомление о готовности объекта, направленное Застройщиком по указанному в Договоре адресу, считается полученным Участником.

5.2. Передача Квартиры Застройщиком и приемка ее Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи, не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

В случае уклонения Участника от подписания акта приема-передачи Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня уведомления Участника о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома имеет право составить односторонний акт о передаче Квартиры.

5.3. Со дня приемки квартиры, ответственность за сохранность Квартиры, находящегося в ней оборудования, интерьеров, а также за причиненный третьим лицам ущерб вследствие возникших в квартире повреждений переходит к Участнику.

#### 6. Односторонний отказ от исполнения Договора

6.1. Участник вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца.

- существенного нарушения Застройщиком требований к качеству Квартиры.

6.2. Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения Договора в следующих случаях:

- просрочки внесения платежа по Договору в течение двух месяцев и/или более, в случае, если в соответствии с Договором уплата цены должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

- систематического нарушения 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, - в случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период

6.3. Порядок одностороннего отказа от исполнения Договора устанавливается нормами действующего законодательства Российской Федерации

6.4. Застройщик в случае расторжения договора по вышеуказанным обстоятельствам возвращает уплаченные Участником денежные средства в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора.

### **7. Гарантии качества**

7.1. Застройщик обязан передать Участнику квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок для Квартиры устанавливается на период в **пять лет** со дня передачи квартиры Участнику.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав жилого дома, устанавливается **три года** со дня передачи квартиры Участнику.

### **8. Уступка прав требований по Договору**

8.1. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта на Квартиру.

### **9. Обеспечение исполнения обязательств по Договору**

9.1. При нарушении условий договора Стороны несут ответственность за неисполнение обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

9.2. Обязательства сторон считаются исполненными с момента уплаты Участником в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточного акта.

### **10. Обеспечение исполнения обязательств по Договору**

10.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору с момента его государственной регистрации обеспечивается:

- Залогом предоставленного для строительства жилого дома земельного участка и строящимся на нем жилым домом в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по Договору в порядке, предусмотренном ст. 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. путем заключения Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору со страховой организацией.

### **11. Государственная регистрация права собственности на Квартиру**

11.1. Участник или их наследники обращаются в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания с Застройщиком акта приема-передачи Квартиры и несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию.

11.2 При возникновении права собственности на Квартиру у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

### **12. Срок действия Договора**

12.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

12.2. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон.

### 13. Прочие условия

13.1. Участник несет обязанности по оплате коммунальных и иных смежных платежей с момента подписания им акта приема-передачи квартиры.

### 14. Заключительные положения

14.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров или в судебном порядке.

14.2. Приложение №1 является неотъемлемой частью Договора — план квартиры.

14.3. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями или приложениями в письменной форме, подписываются обеими Сторонами, являются неотъемлемой частью Договора и подлежат обязательной государственной регистрации.

14.4. Настоящий Договор составлен на шести листах, заверенных подписями Сторон и печатью Застройщика, в трех экземплярах: по одному – каждой из Сторон, третий - Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

### 15. Реквизиты Сторон, подписи

«Застройщик»

ООО «Строительная компания «Доверие»

442960, Пензенская область, г. Заречный, ул.

Коммунальная, д.6Б, оф. 205.

ИНН 5838003640 КПП 583801001

ОГРН 1115838000266

р/с 40702810603020002868

в ФАКБ «ИНВЕСТТОРГБАНК» (ОАО) «Пензенский»

г. Пенза

к/с 30101810900000000722 БИК 045655722

«Участник»

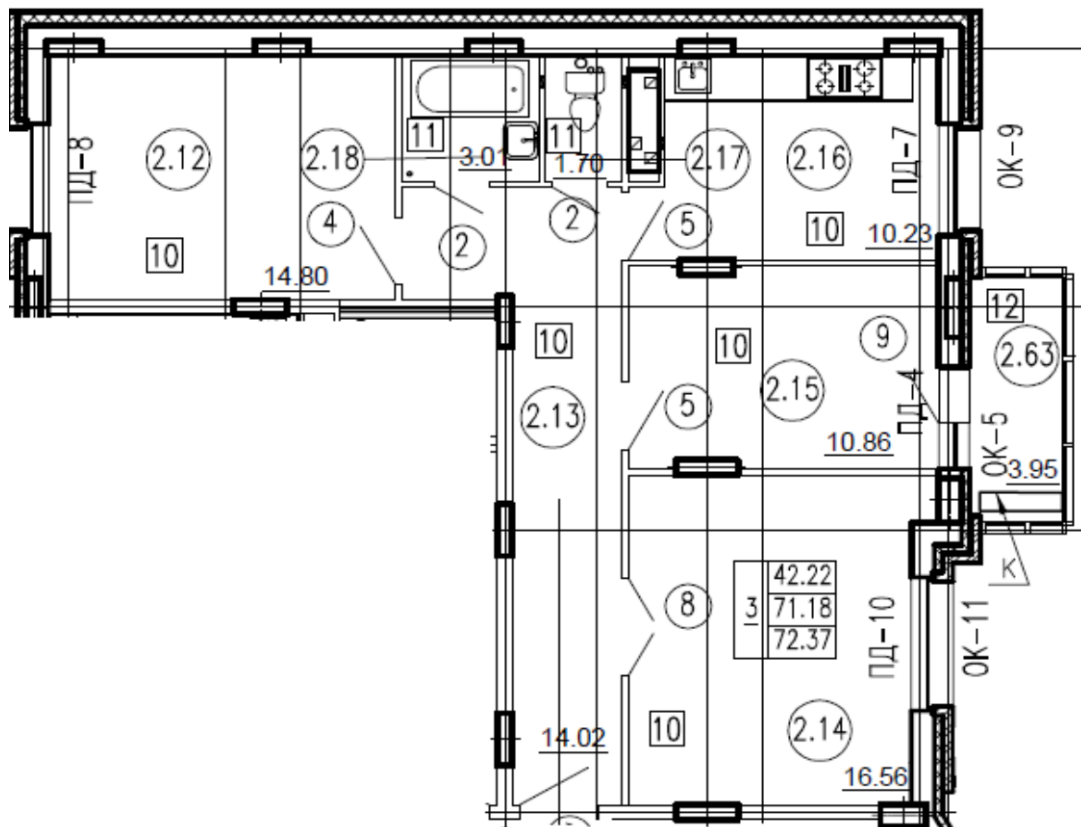
.

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ А.М.Филимонов

**ПЛАН**  
**3 комнатной квартиры № \_\_,**  
**расположенной на \_ этаже в \_ блок-секции**  
**жилого дома №21, расположенного по адресу:**  
**Пензенская область, ЗАТО, г. Заречный, ул. Озерская**

Проектная общая площадь с учетом холодных помещений – 72,37 кв. м  
Общая площадь квартиры без учета холодных помещений – 71,18 кв. м  
Жилая площадь – 42,22 кв. м



**Застройщик:**  
Генеральный директор

**Участник:**

\_\_\_\_\_ А.М.Филимонов \_\_\_\_\_

