

Договор № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Оренбург

«____» _____ 2017 г.

Акционерное общество «Производственное объединение «Стрела», в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем "Застройщик", с одной стороны и _____, _____ года рождения, зарегистрированный по месту жительства: Оренбургская область, Оренбургский район, _____, паспорт _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения ____-____, именуемый в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) 17-ти этажный многоквартирный жилой дом с техническим этажом и подвалом, со встроено – пристроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения на 1 и 2 этажах (далее также - объект) общей площадью по проекту 39 625,68 м² и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (далее также - квартира), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства является трехкомнатная квартира № _____, расположенная в доме № 1 в подъезде № ____ (блок-секция 1/____), на ____ этаже, общей площадью по проекту ____ м² (рассчитана в соответствии с приказом Минстроя от 25.11.2016г. № 854/пр, с учетом понижающего коэффициента для лоджии – 0,5), жилой площадью ____ м². В состав квартиры входят следующие помещения: гостиная (____ м²), спальня (____ м²), спальня (____ м²), кухня (____ м²), прихожая (____ м²), лоджия (____ м²), ванная (____ м²) и санузел (____ м²) раздельные.

Физические размеры квартиры в целом и отдельных ее помещений определены проектом, в соответствии с которым совокупная площадь помещений квартиры составляет ориентировочно ____ м². Фактическая площадь будет определена после окончания строительства учреждением технической инвентаризации.

Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в следующем состоянии: квартира передается без чистовой отделки, без установки межкомнатных дверей, сантехнического оборудования, электроплит и электроприборов. В квартире выполняется цементно-песчаная стяжка пола (кроме лоджии), штукатурка несущих стен, прокладка трубопроводов от стояков к сантехническим приборам, прокладка внутренней электроразводки, на окнах устанавливается пластиковый стеклопакет, устанавливаются приборы учета электроэнергии, тепла, холодной и горячей воды, производится разводка и установка приборов отопления, установка приборов пожарной сигнализации.

Наружные несущие стены и межэтажные перекрытия из монолитного железобетона.

Класс энергетической эффективности здания – В высокий, сейсмостойкость до 6 баллов.

1.3. Строительство ведется на земельном участке с кадастровым номером **56:44:0315001:2861** по строительному адресу: **жилой дом №1 расположен в Северном административном округе г. Оренбурга в квартале ограниченном ул. Пролетарской/ул. Шевченко/проезд Нижний, напротив дома № 253 по ул. Пролетарской.**

Почтовый адрес многоквартирного дома в процессе исполнения настоящего договора определяется по решению органов местного самоуправления.

1.4. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

- свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок с кадастровым номером **56:44:0315001:2861**, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области **04.02.2016г.**, запись регистрации в ЕГРП от **04.02.2016г. №56-56/001-56/001/204/2016-176/1.**

- разрешения на строительство от **25 февраля 2016г. №56-301000-065-2016**, выданного Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга;

- проектной документации на объект «Жилой микрорайон с встроеными нежилыми помещениями «Заводской» в г. Оренбурге 1 этап строительства. Жилой дом № 1», имеющей

положительное заключение негосударственной экспертизы от 27.10.2015г. №56-1-2-0149-15, выданное ООО «Экспертиза проектов» г. Оренбург;

1.5. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Цена договора рассчитывается исходя из стоимости 1 м² объекта капитального строительства _____ (_____) рублей 00 копеек, и составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

Цена договора является твердой и может измениться лишь в случаях, указанных в пунктах 2.2. и 2.3. настоящего договора – если разница проектной совокупной площади помещений и фактической превысит 0,5 м².

2.2. Если совокупная площадь помещений квартиры будет более чем на 0,5 м² меньше площади, определенной п. 1.2. настоящего договора, то Застройщик на основании дополнительного соглашения с Участником долевого строительства выплачивает ему денежные средства за недополученную площадь исходя из стоимости квадратного метра площади, указанной в п. 2.1. настоящего договора. При этом учитываются данные о площади всех помещений квартиры, полученные по результатам его технической инвентаризации.

2.3. Если совокупная площадь помещений квартиры будет более чем на 0,5 м² больше площади, определенной п. 1.2. настоящего договора, то Участник долевого строительства на основании дополнительного соглашения с Застройщиком осуществляет доплату за дополнительно полученную площадь исходя из стоимости квадратного метра площади, указанной в п. 2.1. настоящего договора. При этом учитываются данные о площади всех помещений квартиры, полученные по результатам его технической инвентаризации.

2.4. Участник долевого строительства вносит платеж в размере 100% цены договора - _____ (_____) **рублей 00 копеек не позднее 5 рабочих дней** с момента государственной регистрации настоящего договора.

Стороны пришли к соглашению о том, что до полного расчета по договору права требования на объект долевого строительства не будут находиться в залоге у Застройщика.

2.5. Оплата по настоящему договору вносится Участником долевого строительства наличными денежными средствами в кассу Застройщика по адресу: г. Оренбург, ул. Шевченко, 26 - либо перечисляется на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре.

3. Передача объекта долевого строительства

3.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру в течение 30 календарных дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, **но не позднее 30 июня 2018 г.**

3.2. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – май 2018 г.

3.3. Передача Застройщиком законченной строительством квартиры и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи.

3.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи квартиры направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение направляется по почте заказным письмом по адресу указанному Участником долевого строительства в настоящем договоре или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности квартиры к передаче, обязан приступить к её принятию в течение 3 рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.6. Надлежащим образом извещенный о готовности квартиры к передаче Участник долевого строительства до указанного в пункте 3.1. срока должен осмотреть квартиру, при отсутствии замечаний к качеству передаваемой квартиры, подписать акт приема-передачи квартиры.

3.7. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в настоящем договоре, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания акта приема-передачи до устранения Застройщиком этого несоответствия. После устранения Застройщиком выявленных недостатков, принять квартиру в порядке п. 3.5. настоящего договора.

3.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный договором или законом срок или при отказе от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.9. В случае, если строительство (создание) 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 договора.

3.10. Застройщик вправе досрочно исполнить обязанность по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.10.1. В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства не позднее чем за один месяц до планируемой даты передачи квартиры. Сообщение направляется по почте заказным письмом по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

3.10.2. Приемка объекта долевого строительства Участником долевого строительства осуществляется в порядке и сроки предусмотренные пунктами 3.5.-3.7. настоящего договора.

4. Гарантии качества

4.1. Застройщик обязуется передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок для квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, устанавливается в течение пяти лет и исчисляется со дня передачи квартиры Участнику долевого строительства.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства квартиры, устанавливается в течение 3 лет и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры.

5. Обязанности сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

5.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

5.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 3.1. договора, по акту приема-передачи.

5.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

5.1.5. Передать объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

5.1.6. Застройщик гарантирует, что им не заключено договоров (соглашений) с иными лицами, предусматривающих их право на Объект долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

5.2.2. В срок, установленный договором, принять объект долевого строительства от Застройщика.

5.2.3. Совершить все действия и формальности необходимые для государственной регистрации настоящего договора.

5.2.4. Письменно уведомлять Застройщика об изменении своего адреса проживания или другой информации, способной повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. При отсутствии такого уведомления все письменные сообщения, отправленные по указанному в настоящем Договоре адресу, считаются доставленными.

6. Исполнение обязательств по договору и обеспечение их исполнения

6.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема – передачи либо иного документа о передаче Квартиры.

6.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи.

6.3. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон), а также страхованием гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, предусмотренным ст. 15.2. Закона. Участник долевого строительства ознакомлен с условиями **договора** страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, Страховщик **Страховое акционерное общество «ВСК» (САО «ВСК»)**, ОГРН 1027700186062, ИНН 7710026574, и согласен с ними.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей 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.

7.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

7.4. Застройщик не несет ответственность 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 его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.5. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему договору, если неисполнение будет являться следствием общеизвестных обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

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

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 5 календарных дней сообщить другой Стороне в письменной форме

(любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

9. Заключительные положения

9.1. Участник долевого строительства имеет право уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, уведомив при этом Застройщика, только после уплаты Участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

9.2. Переустройства или перепланировка Участником долевого строительства объекта долевого строительства допускается только после принятия объекта долевого строительства Участником долевого строительства по подписанному Сторонами акту приема-передачи. Данные виды работ производятся Участником долевого строительства с соблюдением требований Законодательства РФ.

9.3. После сдачи Объекта в эксплуатацию места общего пользования, используемые для обеспечения эксплуатации жилого дома, расположенное в них оборудование являются общей долевой собственностью собственников квартир в этом доме.

9.4. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплачивать и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей прямо или косвенно любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или в иных неправомерных целях. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

9.5. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений вышеуказанного пункта, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или представить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений вышеуказанного пункта договора контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками, выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем. После письменного уведомления соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение 10 рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

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

9.7. Настоящий Договор выражает все договорные условия и понимание между Сторонами в отношении всех упомянутых здесь вопросов, при этом все предыдущие обсуждения, обещания, согласования и представления между Сторонами, если таковые имелись, кроме упомянутых в тексте настоящего Договора, теряют силу и заменяются вышеизложенным текстом.

9.8. Недействительность какого-либо из условий настоящего договора не влечет за собой недействительность других его условий.

9.9. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.10. 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 из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение в суд общей юрисдикции в соответствии с гражданским процессуальным законодательством РФ.

9.11. Настоящий договор составлен в 4-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую

юридическую силу, один экземпляр передается Участнику долевого строительства, два остаются у Застройщика и один экземпляр для органа регистрации прав.

9.12. Все указанные в настоящем договоре приложения являются его неотъемлемой частью:
Приложение № 1 - План создаваемого объекта недвижимого имущества.

10. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

АО «ПО «Стрела»

460005, г. Оренбург, ул. Шевченко, 26

Тел: (3532) 75-71-00, факс: (3532) 75-54-60

Р/сч. 40702810800230003755 в Ф-ле Банка ГПБ

(АО) в г. Оренбурге

БИК 045354854, к/сч. 30101810800000000854

ИНН 5609061432, КПП 560901001

ОГРН 1065658011638, ОКПО 7525438

Участник долевого строительства:

Ф.И.О.

дата рождения: _____, зарегистрирован и
проживает по месту жительства: _____

Контактный телефон: _____

Участник долевого строительства

М.П.

Ф.И.О.