

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с магазином
по ул. Мира, поз. 12 в городе Волжске Республики Марий Эл

г. Волжск

« ____ » _____ 201__ г.

_____, участник долевого строительства, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с одной стороны, и Публичное Акционерное Общество «Волжскпромстрой» являющееся «Заказчиком-Застройщиком-Подрядчиком», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Чагина Валерия Ивановича, действующего на основании Устава и Свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от «10» июля 2015 года № 0030.7-2010-1216001104-С-174, с другой стороны, а вместе именуемые «сторонами», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. «Дольщик», в соответствии с настоящим договором принимает на себя обязательство направить денежные средства на строительство ___-х комнатной квартиры № ____, проектной общей площадью ___ кв.м., проектной общей площадью без лоджии ___ кв.м., проектной жилой площадью ___ кв.м., квартира находится на ___-м этаже, в ___-ом подъезде многоквартирного жилого дома с магазином по ул. Мира, поз. 12 в г. Волжске, Республики Марий Эл, по цене _____ (_____) рублей за один квадратный метр.

1.2 Строительство жилого дома осуществляется на земельном участке площадью 1892 м² с кадастровым № 12:16:0501004:447, участок находится по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Мира, поз. 12, предоставленного ПАО "Волжскпромстрой" во временное владение и пользование с «06» сентября 2016 г. по «05» сентября 2026 г. Волжским городским комитетом по управлению имуществом по договору аренды земельного участка № 3007 от «06» сентября 2016 г.

1.3. «Застройщик» обязуется собственными и привлечёнными силами построить ___-х комнатную квартиру № ____, указанную в п. 1.1. настоящего договора, в соответствии с проектной документацией и декларацией, опубликованной на официальном сайте ПАО «Волжскпромстрой» <http://волжскпромстрой.рф> и после завершения строительства жилого дома, указанную квартиру передать по акту в собственность «Дольщику».

1.4. Срок ввода жилого дома в эксплуатацию – 2-ое полугодие 2018 года.

Срок передачи «Застройщиком» указанного объекта долевого строительства «Дольщику» - 2-ое полугодие 2018 года, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома «Застройщик» имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче объекта долевого строительства.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи «Дольщику» указанного объекта долевого строительства, «Застройщик» оплачивает «Дольщику» за каждый день просрочки неустойку, в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ от стоимости полученных средств.

1.5. «Дольщик» ознакомлен с проектной декларацией. «Дольщик» согласен, что в состав дома будут входить нежилые помещения, находящиеся на первом этаже дома и будут использоваться их собственниками для осуществления предпринимательской деятельности.

2. Цена договора и сроки оплаты.

2.1. Стоимость квартиры № ____ без отделки, составляет _____ (_____) рублей.

2.2. В стоимость квартиры не входит: внутриквартирные двери, шпаклёвка и чистовая отделка стен, потолков и полов, остеклённая рама лоджий, домофон, телефонизация, радиофикация, телевидение, санфаянс, смесители, краны, сифоны, газовая плита.

2.3. «Дольщик» вносит денежные средства в сумме, указанной в п. 2.1. настоящего договора, в качестве оплаты за квартиру № _____, определённую п. 1.1. настоящего договора, в соответствии с графиком платежей:

- Первая оплата производится после регистрации договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним до _____ 201_ г. в сумме _____ (_____) рублей,
- Вторая оплата до _____ 201_ г. в сумме _____ (_____) рублей,
- ... оплата до _____ 201_ г. в сумме _____ (_____) рублей

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа «Дольщик» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

При условии неплатёжеспособности «Дольщика» более чем три раза в течение 12 месяцев или более трёх месяцев, договор может быть расторгнут «Застройщиком» в одностороннем порядке.

2.4. Общая стоимость (цена) Объекта долевого строительства является ориентировочной и подлежит уточнению после окончания строительства Объекта, проведения технической инвентаризации и определения фактической общей площади квартиры/квартир, с учетом лоджии.

2.5. Стороны согласовали, что стоимость объекта долевого строительства определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг «Застройщика».

2.6. Выручку от реализации выполненных объемов СМР «Застройщик» включает в отчёт о финансовых результатах после ввода жилого дома в эксплуатацию.

3. Гарантии качества

3.1. «Застройщик» обязуется осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение «Дольщиком» в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.1. договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Гарантийный срок, в течение которого «Дольщик» имеет право предъявить требование по качеству строительства 5 (пять) лет со дня утверждения «Застройщиком», в установленном порядке, Акта приёмки в эксплуатацию законченного строительством объекта приёмочной комиссией.

3.3. Гарантийный срок, в течение которого «Дольщик» имеет право предъявить требование по качеству готового оборудования и имущества приобретенного «Застройщиком» у заводоизготовителей (отопительных котлов, регистров отопления, входных дверей, оконных блоков, клапанов вентиляции, счетчиков учета коммунальных услуг, датчиков сигнализации, и другой продукции), устанавливается заводоизготовителем и исчисляется со дня утверждения «Застройщиком» Акта приёмки в эксплуатацию законченного строительством объекта приёмочной комиссией.

3.4. «Дольщику» запрещается, в течение гарантийного срока проводить какие либо конструктивные изменения элементов квартиры, оконных проемов, вентиляционных клапанов, дверей, систем электроснабжения, газоснабжения, вентиляции, водоснабжения и канализации, без соответствующего согласования, нарушать требования технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации жилого дома. В противном случае «Застройщик» не несёт гарантийной ответственности за возникшие недостатки.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. «Застройщик» обязан:

4.1.1. Контролировать ход работы по строительству объекта, указанного в п.1.1 настоящего договора в соответствии с графиком производства работ.

4.1.2. Сообщать «Дольщику» по его требованию о ходе выполнения работ по строительству данного жилого дома.

4.1.3. При заключении настоящего договора представить «Дольщику» проектную документацию, отражающую планировку квартир.

4.1.4. Со дня подписания акта приёмки в эксплуатацию, законченного строительством дома, указанного в п.1.1, передать необходимые документы в регистрационную службу для государственной регистрации права собственности «Дольщика».

4.1.5. Заключать все необходимые сделки с третьими лицами для осуществления строительства.

4.1.6. Использовать денежные средства, полученные от «Дольщика», по целевому назначению для строительства жилого дома.

4.1.7. Исполнение обязательств «Застройщика» по передаче объекта долевого строительства «Дольщику», будет обеспечено страхованием гражданской ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение по договору, путем заключения договора со Страховым акционерным обществом «ВСК», Компенсационным фондом возмещения вреда, не превышающего 500 млн. руб. (второй уровень ответственности) и Компенсационным фондом договорных обязательств не более 60 млн. руб. (первый уровень ответственности).

4.1.8. Если будет иметь место разница в сторону уменьшения между размером площади Квартиры, указанной в пункте 1.1. настоящего договора, и размером ее площади по техническому паспорту более чем на 1 (Один) квадратный метр, «Застройщик» обязуется в течение пятнадцати рабочих дней после подписания Сторонами Акта приема-передачи на Квартиру и предъявления «Дольщиком» соответствующего письменного требования возратить «Дольщику» излишне уплаченную им сумму по цене, указанной в пункте 1.1. настоящего договора.

4.2. «Дольщик» обязан:

4.2.1. Нести затраты по содержанию и эксплуатации многоквартирного жилого дома с магазином по ул. Мира, поз. 12 в городе Волжске Республики Марий Эл пропорционально размеру своей доли в общей долевой собственности с момента приёмки его в эксплуатацию.

4.2.2. Зарегистрировать «договор купли-продажи квартиры при долевом участии в строительстве жилья» в органах, осуществляющих государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.3. В течение семи дней после принятия объекта долевого строительства обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, и нести при этом все необходимые расходы, предусмотренные законодательством РФ.

Оформление производится в соответствии с правоустанавливающими документами и настоящим договором.

4.3. Все изменения предлагаемые «Дольщиком» в части планировки квартиры, качества отделки, устанавливаемого оборудования, связанные с отступлением от проекта и влекущие за собой увеличение расходов, производятся за счет «Дольщика» и оформляются дополнительным соглашением.

4.4. Обо всех изменениях в платёжных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга.

4.5. «Дольщик» принимающий участие в строительстве жилого дома принимает участие в организации Товарищества Собственников Жилья этого дома.

4.6. Если будет иметь место разница в сторону увеличения между размером площади Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, и размером такой площади по техническому паспорту более чем на 1 (Один) квадратный метр, «Дольщик» обязан в течение пятнадцати дней после отправления «Застройщиком» письменного уведомления (заказного письма с уведомлением о вручении) или доставки «Дольщику» указанного уведомления нарочным или подписания Сторонами Акта приема-передачи на Квартиру, оплатить разницу в метраже по цене, указанной в пункте 1.1. настоящего договора. Датой отправления уведомления считается дата, указанная в штампе почтового отделения об отправке. Неполучение «Дольщиком» уведомления по причинам, не зависящим от «Застройщика» (отсутствие «Дольщика» по указанному в настоящем договоре почтовому адресу, изменение почтового адреса без уведомления «Застройщика» и пр.), не освобождает «Дольщика» от обязанности по оплате разницы в площади.

5. Уступка прав по договору

5.1. «Дольщик» вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. О

переходе прав по настоящему договору «Дольщик» обязан в письменной форме уведомить «Застройщика» в десятидневный срок.

При этом «Дольщик» берет на себя обязательство по оплате за «Застройщика» государственной пошлины в регистрирующем органе по регистрации договора цессии на условиях, действующих на момент регистрации данного договора цессии.

5.2. Уступка «Дольщиком» прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

6. Непреодолимая сила (форс-мажорные обстоятельства)

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие природные явления, а также война, военные действия, блокада, запретные действия властей и акты государственных органов, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить.

6.2. При наступлении обстоятельств указанных в п.6.1. каждая сторона без промедления должна известить о них в письменном виде другую сторону.

6.3. Если сторона не направит или несвоевременно направит предусмотренное извещение, то она обязана возместить второй стороне понесённые ею убытки.

6.4. В случае наступления указанных обстоятельств, срок выполнения стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

6.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п.6.1. и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего договора.

7. Заключительные положения.

7.1. Изменение и расторжение договора регулируется действующим законодательством РФ.

7.2. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

7.3. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.4 Настоящий договор подлежит государственной регистрации.

Расходы по государственной регистрации настоящего договора стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

8. Адреса и реквизиты сторон.

«Дольщик» _____
Паспорт _____, выдан _____,
код подразделения _____,
Зарегистрирован: _____

«Застройщик» ПАО «Волжскпромстрой»
ИНН 1216001104 КПП 121601001
425000, Республика Марий Эл, город Волжск, улица Дружбы, дом 16/1
Отделение Марий Эл № 8614 ПАО Сбербанк г. Йошкар-Ола
р/сч. 40702810937140100910 корр.сч. 30101810300000000630 БИК 048860630
тел./факс (83631) 4-39-67

«Застройщик»
Генеральный директор
ПАО «Волжскпромстрой»
Чагин Валерий Иванович

«Дольщик»
