

ДОГОВОР №К-18/___
участия в долевом строительстве

город Подольск Московской области

« ___ » _____ 201__ г.

Муниципальное казенное предприятие Городского округа Подольск «Управление капитального ремонта и строительства» ИНН: 5036079532, КПП: 503601001, ОГРН: 1075074002409, дата регистрации: 12.02.2007 г., в лице директора Демченко Олега Анатольевича, действующего на основании Устава и Распоряжения Главы г. Подольска №311-л/с от 11.07.2014 г., именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

гражданин ФИО, ___ года рождения, место рождения: ____, пол: ____, гражданство: Российская Федерация, паспорт гражданина Российской Федерации: серия ___ № ____, выдан: ____, дата выдачи: ____, код подразделения: ____, адрес постоянного места жительства: ____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом №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» (далее по тексту – «Федеральный закон 214-ФЗ»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить на земельном участке площадью 4147 кв.м. с кадастровым номером 50:55:0020250:20, по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Мира, д.4а, 17-ти этажный 4-х секционный 288-ти квартирный жилой дом со встроенными помещениями, с инженерными сетями и сооружениями, номер по проекту планировки, утвержденному Постановлением главы города Подольска от 25.07.2013 г. №1382-п, - корпус 18, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Мира, д.4а согласно справке Комитета по строительству и архитектуре Администрации города Подольска №Р779 от 21.02.13 г., (далее – «Дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный п.1.4. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- Договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов №170 от 14.11.2013г. Срок договора аренды- 6 (шесть) лет. Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 20.12.2013 года, номер регистрации №50-50-55/082/2013-024;
- Договора № 02-07 от 21.12.2007г. о развитии застроенной территории муниципального образования «городской округ Подольск Московской области» микрорайона «Северный» в границах улиц: Энтузиастов, Северная, Орджоникидзе, Ждановская.
- Договора №169 от 28.12.2012 г. уступки прав и перевода обязанностей по Договору №02-07 от 21.12.2007 г. о развитии застроенной территории;
- Разрешения на строительство № RU50334000-13-273 от 11.12.2013 года. Срок действия разрешения - до 30.06.2017 года;
- Проектной декларации, опубликованной 11.12.2013 года в общественно-политической газете «Подольский рабочий» №91(19246) с изменениями: от 25.12.2013 года, опубликованными в общественно - политической газете «Подольский рабочий» № 95(19250); от 19.02.2014 года, опубликованными в общественно - политической газете «Подольский рабочий» №12(19263); от 02.04.2014 года, опубликованными в общественно - политической газете «Подольский рабочий» №24(19275); от 30.01.2015 года, опубликованными в общественно - политической газете «Подольский рабочий» № 6 (19354) и изменениями, размещенными на сайте

Застройщика по адресу <http://ukrispodolsk.ru> от 07.04.2014 г., 26.05.2014 г., 04.08.2014 г., 28.10.2014 г., изменениями, опубликованными в общественно - политической газете «Подольский рабочий» № 6 (19354) 30.01.2015 г. и изменениями, размещенными на сайте Застройщика по адресу <http://ukrispodolsk.ru> от 02.03.2015 г., от 27.05.2015 г., от 03.08.2015 г., 26.10.2015 г., 24.02.2016 г., 11.04.2016 г., 29.04.2016 г., 13.07.2016 г., 19.08.2016 г., 01.09.2016 г., 01.11.2016 г., 13.03.2017 г.

- 1.3. Согласно проектной документации Дом имеет следующие основные параметры: 17-ти этажный 4-х секционный 288-квартирный жилой дом со встроенными помещениями, с инженерными сетями и сооружениями с нежилыми помещениями на первом этаже без конкретной технологии (технологическое назначение помещений определяется арендаторами помещений). Жилые квартиры располагаются в уровнях со 2-го по 17-й этаж.
- 1.4. Объектом долевого строительства является **___(одно- двух- трех-) комнатная квартира, номер по проекту №___(__прописью__), расположенная в Доме на ___(__прописью__) этаже, секция ___(__прописью__), № ___ от лифта (слева направо), общей площадью по проекту ___ кв.м.** (с учетом общей площади жилого помещения (жилой и подсобной) и площади помещений вспомогательного назначения (балконов или лоджий) с понижающим коэффициентом для лоджий - 0,5 и для балконов - 0,3). Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного Дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

2. Общие положения

- 2.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому передаточному акту или иному документу о передаче.
- 2.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее двух месяцев после ввода дома в эксплуатацию, но не ранее выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору. Ориентировочный срок ввода дома **не позднее 30 июня 2017 г.**

В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства письменное уведомление с соответствующей информацией.

При переносе срока ввода Дома в эксплуатацию срок передачи Объекта долевого строительства сдвигается на указанный срок переноса. При этом Застройщик и Участник долевого строительства договорились, что Застройщик вправе перенести срок ввода Дома в эксплуатацию не более чем на 6 (шесть) месяцев без каких-либо санкций в отношении Застройщика. Данный пункт является соглашением Сторон настоящего договора и не требует подписания каких-либо дополнительных соглашений к настоящему договору.

В случае если Дом будет введен в эксплуатацию ранее указанного срока, Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В этом случае сроки начала и окончания передачи сдвигаются соответственно, однако они не влияют на обязательства Участника долевого строительства о сроке оплаты Цены Договора.

- 2.3. Для передачи Объекта долевого строительства Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче с приложением проекта Акта приема-передачи. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или немотивированного отказа от принятия, Застройщик в порядке, установленном Федеральным законом 214-ФЗ, вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства и направить его Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением или вручить лично уполномоченному лицу.
- 2.4. Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства без чистовой отделки.

- 2.5. На момент подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и со всеми изменениями к ней.
- 2.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными в полном объеме с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
- Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента полной оплаты Цены Договора, установленной ст.3 настоящего Договора.

3. Цена Договора, срок и порядок ее уплаты

- 3.1. Цена Договора определяется исходя из твердой, фиксированной стоимости 1 (одного) квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, которая составляет _____ (прописью) **рублей за 1 кв.м.**, и рассчитывается с учетом общей площади жилого помещения (жилой и подсобной) и площади помещений вспомогательного назначения (балконов или лоджий), с понижающим коэффициентом для лоджий - 0,5 и для балконов - 0,3. Цена Договора для Объекта долевого строительства составляет сумму, равную _____ (прописью) **рублей**, (НДС не облагается), в том числе оплата услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).
- 3.2. Участник долевого строительства оплачивает стоимость Объекта долевого строительства и общего имущества многоквартирного Дома за счет собственных или заемных средств.
- 3.3. Оплата по настоящему Договору осуществляется путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре. В графе «назначение платежа» платежного поручения указывается: «Долевое строительство Дома по адресу: Московская область, г.Подольск, ул. Мира, д.4а», а также указываются реквизиты настоящего Договора.
- 3.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора также могут быть исполнены (прекращены) полностью или в части путем зачета встречных однородных требований к Застройщику в силу ст. 410 ГК РФ с момента получения Застройщиком уведомления о зачете от Участника долевого строительства.
- 3.5. Цена Договора, указанная в п. 3.1. уплачивается Участником долевого строительства в полном объеме в течение **5 (пяти) рабочих** дней с момента регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом Участник долевого строительства вправе в течение срока, определенного в настоящем п.3.5. Договора, уплачивать цену Договора полностью или частями в любой пропорции.
- 3.6. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией осуществляющей техническую инвентаризацию.
- 3.7. Если по результатам фактических данных организации осуществляющей техническую инвентаризацию, площадь Объекта долевого строительства окажется больше площади, указанной в п. 1.4. договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства за такую разницу в площади, исходя из ее стоимости, установленной в п. 3.1 Договора, за каждый дополнительный квадратный метр. Дополнительные денежные средства оплачиваются Участником долевого строительства после получения от Застройщика уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче на основании настоящего Договора, прилагаемого к уведомлению счета, копии акта приемочной комиссии о вводе Дома в эксплуатацию (с фактическими данными организации осуществляющей техническую инвентаризацию о площади Объекта долевого строительства). Участник долевого строительства обязан оплатить указанные в настоящем пункте средства до передачи ему Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.
- Если по результатам обмера фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше площади, указанной в п. 1.4. Договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу между фактически внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта долевого строительства на указанный Участником долевого строительства счет в течение 15 дней после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. Обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

- 4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного Дома в соответствии с проектной документацией, проектной декларацией и настоящим Договором, в установленные сроки строительства, и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.
- 4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства и детальную отчетность о расходовании денежных средств, внесенных Участником долевого строительства.
- 4.1.3. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и неразрывно с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество Дома.
- 4.1.4. В соответствии с действующим на момент подписания настоящего Договора законодательством РФ площадь помещений вспомогательного назначения (балконов и лоджий) органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в собственность не регистрируется, однако находит свое отражение в документах, составляемых органом, проводящим техническую инвентаризацию.
- 4.1.5. Передать Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, условиям настоящего Договора, пригодным для использования после проведения отделки в качестве жилого помещения.
- 4.1.6. Использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, исключительно для строительства (создания) Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

- 4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.
- 4.2.2. С момента сдачи Дома в эксплуатацию подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Объекта долевого строительства и осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию Объекта долевого строительства, коммунальных услуг и иных платежей, связанных с эксплуатацией и содержанием Дома, соразмерно площади Объекта долевого строительства по ставкам, определенным эксплуатирующей организацией.
- 4.2.3. В случае уступки права требования по настоящему договору третьему лицу уведомить Застройщика в письменной форме в 10-дневный срок, но не позднее дня ввода Дома в эксплуатацию.
- 4.2.4. До получения свидетельств о праве собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства.
- 4.2.5. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в десятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитах и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу считаются направленными Застройщиком должным образом.

5. Гарантии качества и ответственность Сторон

- 5.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

- 5.2. В случае если Объект долевого строительства построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Участник долевого строительства вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:
- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
 - соразмерного уменьшения цены Договора;
 - возмещения своих расходов на устранение недостатков.
- 5.3. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объект долевого строительства.
- 5.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, за исключением готовых инженерных систем, по которым гарантийный срок устанавливается производителем, но в любом случае, не может быть менее 3 (трех) лет.
- 5.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства прекращается ранее установленного настоящим договором срока в случае, если органами технической инвентаризации, управляющей компанией или иными уполномоченными органами, будет установлена перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства, несанкционированная и несогласованная с проектной организацией и иными уполномоченными организациями.
- 5.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
- 5.7. В случае существенного нарушения требований к качеству Дома или Объекта долевого строительства, которые делают их непригодными для использования, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.
- Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам является передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, утвержденный в установленном порядке.
- 5.8. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени).
- 5.9. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа 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.
- 5.10. В случае если просрочка внесения платежа Участником долевого строительства составит более двух месяцев Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст.9 Федерального закона 214-ФЗ.
- 5.11. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Федеральным законом 214-ФЗ.
- 5.12. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона настоящего Договора не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.
- К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона настоящего Договора не может оказывать влияние, и за возникновение которых не несет ответственности, например: пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, а также изменения действующего законодательства, ухудшающие положение Сторон по сравнению с моментом заключения договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств, если в течение пяти рабочих дней с момента их наступления уведомили письменно другую сторону о наличии таких обязательств и их влиянии на выполнение обязательств по Договору. Отсутствие своевременного уведомления лишает права сторону ссылаться в будущем на обстоятельства непреодолимой силы как на основании освобождения от ответственности.

5.13. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Уступка прав по договору

6.1. Участник долевого строительства вправе без согласия Застройщика уступить свои права (требования) по Договору к Застройщику в порядке, предусмотренном ст. 382 ГК РФ третьему лицу после уплаты Участником долевого строительства цены Договора в полном объеме. О переходе прав по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика в 10-дневный срок, но не позднее даты ввода Дома в эксплуатацию.

6.2. Участник долевого строительства, до выполнения в полном объеме обязанности по уплате цены Договора, вправе перевести права и обязанности по настоящему Договору в полном объеме в пользу третьего лица, в соответствии со ст. 391 ГК РФ.

Третье лицо становится стороной настоящего Договора – новым Участником долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения о переводе прав и обязанностей по Договору между Участником долевого строительства и новым участником долевого строительства.

6.3. Уступка прав требований или перевод прав и обязанностей по Договору Участником долевого строительства допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Прочие условия

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.2. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с объемом работ, перечисленным в п. 2.4. настоящего Договора. Все работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности для проживания выполняются Участником долевого строительства самостоятельно, за свой счет и по своему усмотрению в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, если между Застройщиком и Участником долевого строительства не заключено отдельного соглашения по данному предмету.

7.3. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследственного имущества и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

7.4. Все споры и разногласия между Сторонами, которые могут возникнуть в процессе исполнения настоящего Договора, будут рассматриваться Сторонами путем проведения переговоров в целях выработки взаимоприемлемого решения. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по вводу Дома в эксплуатацию, передаче и принятию Объекта долевого строительства и полного расчета между Сторонами.

- 8.2. Изменение, расторжение или односторонний отказ от исполнения Основного договора производится в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора и подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 8.3. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: один экземпляр - Участнику долевого строительства, один экземпляр - Застройщику, один экземпляр - органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Юридические адреса и реквизиты сторон

Застройщик Муниципальное казенное предприятие Городского округа Подольск «Управление капитального ремонта и строительства» ОГРН 1075074002409	«Участник долевого строительства» _____(ФИО), ____года рождения, место рождения: _____, пол: _____, гражданство: _____
Адреса	
142116 Московская область, г. Подольск, ул. Мраморная, д. 10	_____(прописка)_____
Банковские реквизиты	
ИНН 5036079532 КПП 503601001 Расчетный счет 40702810104000141674 в Банк «Возрождение» (ПАО) г. Москва БИК 044525181 Корреспондентский счет 30101810900000000181	паспорт гражданина _____ выдан _____ _____ код подразделения _____
_____/ О.А. Демченко/	___Подпись___ / ___ФИО___/