

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Московская область

«___» _____ 20___ г.

Мы, нижеподписавшиеся, ООО «Хостел сервис», в лице Генерального директора, Дзобаева Тимура Леонидовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и _____ (указать фамилию, имя, отчество), ___ года рождения, паспорт серии _____ № _____, выдан (дата выдачи, наименование органа, выдавшего документ), проживающий по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору участия в долевом строительстве (далее – Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Объект: Многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, Узунское с.п., с. Глубокое, (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Объект долевого строительства (далее – Квартира), указанную в п. 1.2. настоящего Договора, Участнику. Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру.

1.2. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта Участник принимает в собственность Квартиру.

Квартира имеет следующие проектные характеристики:

Этаж

Проектный номер квартиры

Количество комнат

Проектная общая площадь квартиры, кв.м.

Проектная жилая площадь квартиры, кв.м.

Расположение в осях

Схема планировки Квартиры указана в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Указанные в п. 1.2. настоящего Договора площадь и номер Квартиры являются проектными, в случае изменения на основании фактического обмера проводимого органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда общей площади квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, Стороны гарантируют отсутствие встречных требований друг к другу, такие изменения не являются нарушением условий настоящего Договора со стороны Застройщика.

1.4. Квартира передается Участнику подготовленной под чистовую отделку согласно проектно-сметной документации.

1.5. При подписании Договора Участник надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися строительства Объекта и проектной декларацией.

1.6. Плановый срок окончания строительства и получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта II кв. 2016 года. При этом Застройщик вправе закончить строительство Объекта и передать Квартиру Участнику в более ранний срок.

1.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения и на весь период действия настоящего Договора права на Квартиру, указанную в п. 1.2. Договора не заложены, в споре и под запретом (арестом) не состоят, правами третьих лиц не обременены.

1.8. Для проведения государственной регистрации Договора Застройщик обязуется представить все необходимые документы.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру являются разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, указанного в п. 1.1. Договора, в состав которого входит Квартира, и передаточный акт о передаче объекта долевого строительства.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Стоимость 1 кв.м. Квартиры указанной в п.1.2.составляет 30000 (тридцать тысяч) рублей.

Размер денежных средств подлежащих уплате Участником (далее - «Цена Договора» составляет (указать стоимость) рублей.

2.2. Расчеты по уплате Участником цены Договора производятся следующим образом: (указать стоимость) рублей уплачиваются в момент подписания настоящего Договора. (указать стоимость) рублей уплачиваются в срок до (указать срок) года.

Оплата производится путем перечисления денежных на расчетный счет застройщика.

2.3. Цена Договора определена с учетом размера указанной в пункте 1.2. Договора общей площади Квартиры с учетом площади лоджий с коэффициентом балконов с коэффициентом _по проекту и считается неизменной, в т. ч. с учетом уточненной по результатам обмеров Квартиры органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда, фактической общей площади Квартиры, как сумма площади всех частей Квартиры.

2.4. Если в результате окончательного определения общей площади Квартиры по результатам обмеров органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда, площадь увеличивается, Участник не производит доплату.

2.5. Если в результате окончательного определения общей площади Квартиры по результатам обмеров органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда, площадь уменьшится, Застройщик не возвращает Участнику стоимость излишне уплаченных средств.

2.6. Изменение общей площади общего имущества Объекта для целей расчетов, указанных в пунктах 2.4. и 2.5., не принимается и не учитывается.

2.7. Во всех прочих, не описанных в пунктах 2.4. и 2.5. Договора случаях, изменение Цены Договора по соглашению Сторон должно оформляться в виде отдельного документа, подписанного уполномоченными представителями Сторон.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязательства Застройщика:

3.1.1. Представлять интересы Участника в отношениях с Подрядчиками и иными лицами, выполняющими необходимые действия и формальности по строительству Объекта.

3.1.2. Информировать Участника по его просьбе о ходе строительства.

3.1.3. Обеспечить качественное выполнение строительно-монтажных работ в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией.

3.1.4. Обеспечить передачу Квартиры и доли в праве собственности на общее имущество Объекта Участнику по передаточному акту, в срок до

3.1.5. При условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником цены Договора и оплату Участником пеней и штрафов по Договору (при наличии оснований для их начисления). Предоставить Участнику выписку из технического паспорта на Квартиру, выданную органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда.

3.1.6. Предупредить заказным письмом с описью вложения и уведомлении о вручении Участника о времени и сроках передачи Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора.

3.1.6. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области для государственной регистрации права собственности на Квартиру не позднее чем через 20 (двадцать) рабочих дней после получения такого разрешения.

3.1.7. По окончании строительства Объекта организовать Управляющую компанию.

3.2. Обязательства Участника:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме осуществлять все платежи по Договору.

3.2.2. Принять от Застройщика Квартиру в течение (указать срок) рабочих дней со дня получения уведомления согласно п.3.1.5. настоящего Договора. Нести риск случайной гибели Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, с момента приемки Квартиры по передаточному акту.

При неявке Участника для принятия Квартиры в течение 20 (двадцати) дней с даты получения Участником указанного в пункте 3.1.5. Договора уведомления о готовности, Квартира считается переданной Участнику и ответственность за эксплуатацию, охрану и риск случайной гибели Квартиры, возлагается на Участника.

3.2.3. С момента передачи Квартиры Застройщиком Участнику (после ввода в эксплуатацию Объекта), Участник обязуется выплачивать Застройщику денежные средства (платеж) для осуществления Застройщиком надлежащих расчетов с эксплуатирующими и/или энерго снабжающими организациями по данному Объекту и доли в праве собственности на общее имущество жилого дома.

Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется расчетным путем исходя из фактических затрат на потребленные коммунальные услуги и размера платы за содержание общего имущества Объекта.

Вышеуказанный платеж начисляется Застройщиком и подлежит уплате Участником с даты подписания Передаточного акта Квартиры до даты заключения Участником договора на обслуживание Объекта с Управляющей компанией или иной эксплуатирующей организацией.

Срок платежа — 7 (семь) банковских дней с даты выставления соответствующего счета Застройщиком.

3.2.4. Заключение договор с Управляющей компанией, организованной для обслуживания и эксплуатации Объекта или иной эксплуатирующей организацией.

3.2.5. Совершать уступку права требования по Договору только после полной оплаты за Квартиру и при наличии письменного согласия Застройщика на уступку.

3.2.6. До государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру не производить в ней никаких перепланировок и переоборудования.

3.2.7. Участник самостоятельно и за свой счет осуществляет регистрацию права собственности на Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего Договора после подписания Сторонами передаточного акта. Расходы по регистрации настоящего Договора несет Участник.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. По настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

4.3. В случае, когда одна из Сторон Договора уклоняется от выполнения обязательств по Договору, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении к исполнению обязательств и/или о расторжении Договора и/или о возмещении убытков.

5. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

5.2. Гарантийный срок на техническое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора, оформляются в письменном виде и подлежат государственной регистрации.

6.2. С момента подписания настоящего Договора все предыдущие договоренности условия, касающиеся предмета данного Договора (устные, письменные, в виде рекламных приложений), теряют силу.

6.3. В случае, если строительство Объекта, а также его введение в эксплуатацию может быть приостановлено или прекращено в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий (пожар, наводнение, землетрясение и др. бедствий и явлений), военных действий на территории РФ, принятие запрещающих или ограничивающих

исполнение настоящего Договора нормативных актов Президента РФ, федерального правительства, Администрации Московской области, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора до дня прекращения форс-мажорных обстоятельств, а условия Договора подлежат исполнению в разумные сроки, дополнительно согласованные Сторонами.

6.4. Участник обязан незамедлительно, письменно известить Застройщика о возникновении обстоятельств, делающих невозможным выполнение Участником своих обязательств по участию в долевом строительстве согласно настоящего Договора.

6.5. Стороны обязуются извещать друг друга обо всех изменениях в юридических и фактических адресах, реквизитах Сторон письменно в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления таких изменений.

6.6. Все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются Сторонами путем проведения переговоров. При не достижении согласия спор разрешается в судебном порядке.

6.7. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник: _____

_____.