

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

город Киров, областной

«\_\_» \_\_\_\_ 2016 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Кировспецмонтаж»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, действующей на основании доверенности от \_\_\_\_\_ года (зарегистрировано в реестре за № \_\_\_\_\_), с одной стороны, и участники долевого строительства \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые в договоре «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее по тексту «**Договор**») о нижеследующем:

### **1. Предмет договора.**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) согласно проектно-технической документации многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать Дольщику соответствующий объект долевого строительства, определенный в п.2.1 Договора, во владение, а после полной оплаты по Договору – в собственность. Дольщик со своей стороны обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять объект долевого строительства во владение при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома, а после полной оплаты по Договору – принять объект долевого строительства в собственность.

### **2. Определение объекта долевого строительства.**

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Дольщику (в дальнейшем именуемым «**Квартира**»), является \_\_\_\_\_ комнатная квартира на \_\_ этаже (строительный номер \_\_) общей приведенной площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенная в секции \_\_ ( \_\_ очередь строительства) многоэтажного многоквартирного жилого дома (в дальнейшем именуемого «**Дом**») по адресу **Кировская обл., г.Киров, ул. \_\_\_\_\_** согласно описанию Квартиры и ее размещению на поэтажном плане многоквартирного дома (Приложение к настоящему Договору), создаваемая с привлечением денежных средств Дольщика и подлежащая передаче ему с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п.8.4 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Проектная декларация размещена на сайте: [www.ksm-kirov.ru](http://www.ksm-kirov.ru).

Общая приведенная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади Квартиры, приведенной площади лоджий (площади лоджий, умноженные на коэффициент 0,5), приведенной площади террас, балконов (площади террас, балконов, умноженные на коэффициент 0,3), площади веранд.

### **3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.**

3.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей, что соответствует оплате \_\_\_\_\_ кв.м общей приведенной площади Квартиры при условии, что Дольщик произведет полную оплату не позднее \_\_\_\_\_ 2017 года.

3.2. В случае если сумма, указанная в пункте 3.1. настоящего Договора, не будет внесена в срок, предусмотренный пунктом 3.1 настоящего Договора, Стороны договорились, что для дальнейшего исполнения настоящего Договора цена за 1 кв.м. общей приведенной площади квартиры принимается в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора и изменению не подлежит.

3.3. Не позднее \_\_\_\_\_ 2017 года Дольщик оплачивает \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

3.4. Дольщик обязуется с \_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_ года ежемесячно не позднее 28 числа месяца оплачивать сумму \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек в счет погашения цены Договора.

3.5. Дольщик имеет право дополнительно к сумме, указанной в п.3.4, произвольными частями производить оплату в счет погашения цены Договора.

Застройщик \_\_\_\_\_ Дольщик \_\_\_\_\_

3.5.1. Если Дольщик оплачивает одновременно сумму больше, чем указано в п.3.4, это не освобождает его от условий п.3.4. вносить платежи ежемесячно.

3.6. Дольщик обязуется с \_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_ года ежемесячно не позднее 28 числа месяца, а также одновременно с погашением цены Договора согласно п.п.3.4, 3.5, оплачивать дополнительную часть долевого взноса (далее по договору – Допчасть  $Dч$ ), которая начисляется с \_\_\_\_\_ года до полной оплаты цены Договора и определяется следующим образом:

$$Dч = C_{полн} \cdot \frac{12,5}{100 \cdot K_{дн}} \cdot K_{дн. к\ опл}$$

полная оставшаяся к оплате сумма ( $C_{полн}$ ) умножается на 12,5, делится на 100, делится на количество календарных дней в году ( $K_{дн}$ ), умножается на количество дней к оплате ( $K_{дн. к\ опл}$ ).

Количество дней к оплате ( $K_{дн. к\ опл}$ ) рассчитывается следующим образом:

для первого платежа это количество дней от \_\_\_\_\_ года (включительно) до даты осуществления платежа;

для последующих платежей это количество дней от даты предыдущего платежа (включительно) до даты осуществления платежа.

3.7. После первого и каждого последующего ежемесячного платежа (п.п.3.4, 3.5 настоящего договора) полная оставшаяся к оплате сумма уменьшается на размер этого ежемесячного платежа.

3.8. За нарушение сроков оплаты согласно п.п.3.3, 3.4 Договора Дольщик оплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) от ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день, когда обязательство должно было быть исполнено, от суммы просрочки за каждый календарный день просрочки. Во всем остальном Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

3.9. По окончании строительства Дома производится уточнение площади Квартиры. При расхождении общей приведенной площади Квартиры, оговоренной в п.2.1 Договора, с общей приведенной площадью Квартиры, определенной по результатам обмеров, проведенных кадастровым инженером, Стороны перерасчета цены Договора не производят.

3.10. Обязательство по внесению платежа считается исполненным в момент поступления денежных средств в кассу или на расчетный счет Застройщика.

#### **4.Срок передачи объекта долевого строительства.**

4.1. Застройщик обязуется обеспечить сдачу многоквартирного дома приемочной комиссии по окончании строительства в срок не позднее \_\_\_\_ квартала \_\_\_\_ года (исчисляется в кварталах). Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств.

4.2. Застройщик обязуется передать Квартиру Дольщику в \_\_\_\_ квартале \_\_\_\_ года, не позднее последнего дня месяца, которым заканчивается указанный квартал, по акту приема-передачи, который подписывается сторонами, при условии надлежащего выполнения участником долевого строительства своих обязательств по договору.

4.3. В случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора. Данная информация высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу Дольщика или вручается Дольщику лично под расписку.

4.4. При наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком уведомления о получении информации и предложения об изменении настоящего договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанных ситуаций от Дольщика не получен письменный ответ, Дольщик считается надлежащим образом уведомленным. В случае необоснованного отказа от изменений условий настоящего Договора или не получен письменный ответ при надлежащем уведомлении Дольщика, Застройщик вправе обратиться в суд за изменением условий настоящего Договора.

#### **5.Порядок передачи объекта долевого строительства.**

Застройщик \_\_\_\_\_ Дольщик \_\_\_\_\_

5.1. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Дольщику высылается уведомление о готовности застройщика передать Квартиру. Уведомление высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу Дольщика или вручается Дольщику лично под расписку. Дольщик, получивший указанное сообщение от Застройщика, обязан приступить к принятию Квартиры во владение (а при условии полной оплаты по договору – в собственность) в течение 14 дней со дня получения указанного уведомления.

5.2. Неисполнение Дольщиком требования о принятии имущества во владение и наличие у Застройщика сведений о получении Дольщиком уведомления о готовности Застройщика передать Квартиру либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, в зависимости от того, что наступит раньше, свидетельствует о том, что обязанность об уведомлении о готовности Застройщика передать Квартиру считается исполненной, а Квартира считается принятой Дольщиком.

Если почтовое уведомление вернулось Застройщику в связи с невозможностью вручения Дольщику, то Квартира считается переданной Дольщику по истечении 14 дней с момента поступления почтового уведомления в отделение почтовой связи по месту жительства Дольщика (даты определяются по штемпелям органов почтовой связи).

## **6. Гарантии качества, гарантийный срок объекта долевого строительства.**

6.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует проектно-технической документации и отвечает условиям настоящего договора.

6.2. В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий п.п. 8.4, 8.7 настоящего договора, приведшими к ухудшению ее качества, Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки в разумный срок.

6.3. Гарантийный срок на объект долевого строительства – 5 лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, - 3 года.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

## **7. Расторжение, прекращение действия договора.**

7.1. Расторжение настоящего договора и возврат Дольщику денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, производится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.2. Стороны вправе по своему соглашению расторгнуть настоящий договор. В случае если инициатором такого расторжения выступает Дольщик (при условии отсутствия у него оснований для расторжения договора в одностороннем или судебном порядке), возврат Дольщику денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, производится после заключения договора участия в долевом строительстве на объект долевого строительства по настоящему договору с иным лицом. При этом суммы, уплаченные Дольщиком в качестве Допчасти, предусмотренной п. 3.6 настоящего договора, возврату Дольщику не подлежат.

Стороны договорились, что в случае расторжения настоящего Договора Дольщик возмещает Застройщику расходы по заключению, исполнению и расторжению настоящего Договора, а также возмещает иные расходы Застройщика.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке при нарушении Дольщиком условий оплаты по настоящему договору. При этом Застройщик возвращает оплаченные Дольщиком денежные средства, уплаченные согласно п.п. 3.3, 3.4, 3.5 настоящего договора. Суммы, уплаченные в качестве дополнительной части долевого взноса согласно п. 3.6 настоящего договора Застройщик не возвращает.

7.3.1. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае нарушения Дольщиком п. 9.1.1 настоящего Договора.

7.4. Если Квартира передана Застройщиком Дольщику по передаточному акту или другому документу, подтверждающему передачу Квартиры, и происходит расторжение настоящего договора, то Дольщик обязан не позднее 30 дней с даты расторжения договора освободить занимаемую Квартиру и передать ее Застройщику со всеми неотделимыми улучшениями по подписываемому Сторонами передаточному акту. Дольщик вносит плату за Квартиру и коммунальные услуги до даты передачи квартиры Застройщику.

В случае несвоевременного освобождения Квартиры или отказа в ее освобождении Дольщик оплачивает Застройщику штраф в размере 1000 (одной тысячи) рублей за каждый день просрочки неисполнения обязательства, предусмотренного настоящим пунктом.

В передаточном акте указывается состояние Квартиры на момент передачи Дольщиком Застройщику, неотделимые и иные улучшения, произведенные Дольщиком, которые передаются Застройщику Дольщиком безвозмездно. В случае если в Квартире остались непереданные вещи, принадлежащие Дольщику, Застройщик составляет акт и передает их на ответственное хранение; оплата услуг по хранению возлагается на Дольщика.

## **8. Особые условия.**

8.1. Застройщик гарантирует, что Квартира свободна от прав третьих лиц, не продана, не заложена и не состоит под арестом, не существует иных обременений.

8.2. Ведение общих дел по строительству Дома возлагается на Застройщика, который действует в интересах Сторон на основании настоящего договора без доверенности. Стороны соглашаются с участием третьих лиц в участии в долевом строительстве Дома и в других необходимых для этого действиях.

8.3. Во исполнение пункта 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, до заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, определенной в соответствии с требованиями Жилищного кодекса или до момента выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления многоквартирным домом, управление многоквартирным домом осуществляется либо самим Застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.4. По взаимному соглашению Сторон Квартира передается Дольщику со степенью готовности, которая включает в себя следующие работы: выполнение системы отопления (в полном объеме), стояки горячего, холодного водоснабжения (без подводки к сантехническим приборам, комплектации и установки сантехнического оборудования), установка приборов поквартирного учета потребления воды, оконные проемы заполняются пластиковыми окнами со стеклопакетами, устанавливается входная дверь, выполняются работы по установке рам лоджий (балконов) и их остекление.

Балконы, лоджии, террасы (летние помещения) – это встроенные или пристроенные к наружной стене дома открытые во внешнее пространство помещения, не предназначенные для постоянного пребывания людей. К ним не предъявляются требования по обеспечению микроклимата (показателей температуры воздуха и ограждающих конструкций, влажности и скорости движения воздуха). Летние помещения по требованиям пожарной безопасности являются аварийными выходами и не должны вовлекаться в жилую часть Квартиры. Также они должны обеспечивать естественную вентиляцию помещений Квартиры путем притока воздуха через форточки, фрамуги, створки остекления лоджий и допустимые зазоры в наружных конструкциях ограждения летних помещений. Согласно СНиП 31-01-2003 балконы и лоджии могут быть остеклены.

8.5. Все виды отделочных, электромонтажных, сантехнических и других работ (в объеме проекта), кроме перечисленных в п.п. 8.4, 8.7 настоящего договора, не входят в цену договора и выполняются Дольщиком.

Неотделимые улучшения Квартиры производятся Дольщиком за его счет и только с разрешения Застройщика. Стоимость улучшений Дольщику не возмещается, в том числе в случае расторжения договора по любому из оснований, указанных в законе или в настоящем договоре.

8.6. Дольщику запрещается производить конструктивные изменения строительной части и инженерных коммуникаций в Квартире без согласования с проектной организацией и управлением архитектуры и градостроительства г. Кирова.

При перепланировке Квартиры Стороны следуют действующему «Положению о перепланировках», утвержденному Застройщиком. Заявления о перепланировке принимаются Застройщиком в том случае, если кладочные работы на предыдущих двух этажах до Квартиры Дольщика не выполнены.

8.7. В Доме предусмотрены следующие виды коммунальных услуг: централизованное отопление и водоснабжение, канализация, электроснабжение, телефонизация (без выделения номера ГТС), общая телеантенна. Застройщик устанавливает в Доме приборы для централизованного учета тепловой энергии, электроэнергии, потребления воды, а также приборы поквартирного учета электроэнергии. Наружные сети и благоустройство выполняются в объеме проекта.

8.8. Заселение Дома до получения разрешения на ввод в эксплуатацию не допускается.

8.9. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Передача Квартиры в собственность происходит только после полной оплаты согласно разделу 3 настоящего договора. Расходы по оформлению и регистрации права собственности на Квартиру несет Дольщик.

Дольщик не вправе отдавать в залог или иным образом обременять права, возникшие из настоящего договора.

8.10. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию и получения от Застройщика сообщения (уведомления) о завершении строительства Дольщик, при условии соблюдения пункта 3 настоящего договора, обязан принять Квартиру на условиях, определенных разделом 5 Договора.

С момента приемки Квартиры (или с момента, с которого Квартира считается принятой), Дольщик получает право владения и пользования принятой Квартирой, принимает на себя риск случайной гибели и несет бремя содержания Квартиры, что включает в себя все затраты на энерго- тепло- водоснабжение, иные коммунальные услуги, охрану объекта, оплату земельного налога, которые рассчитываются по показаниям приборов учета, в иных случаях – пропорционально площади приобретенной Квартиры и доле Дольщика в общей долевой собственности Дома, согласно счетам, которые предъявляет обслуживающая организация за Квартиру.

8.11. Если после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и получения от Застройщика сообщения (уведомления) о завершении строительства Дольщик не выполняет условия раздела 3 настоящего договора и по этой причине Квартира не может быть принята Дольщиком, в этом случае Дольщик несет бремя содержания объекта, что включает в себя все затраты, указанные в п. 8.10. Договора и предъявляемые обслуживающей организацией.

8.12. Дольщик обязуется уведомлять Застройщика об изменении сведений, указанных в разделе 10 Договора, не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их изменения или получения запроса Застройщика путем предоставления (направления) Застройщику письменного уведомления.

8.13. Стороны договорились, что корреспонденция, связанная с исполнением Договора, будет направляться Застройщиком по почтовому адресу Дольщика или по любому другому адресу, указанному в разделе 10 Договора, если почтовый адрес не указан. Корреспонденция, полученная кем-либо из участников долевого строительства, считается полученной Дольщиком.

8.14. В случае нарушения Дольщиком обязанности, предусмотренной п. 8.12 Договора, корреспонденция, направленная Застройщиком по адресу, указанному в разделе 10 Договора, считается направленной надлежащим образом и полученной Дольщиком в порядке и сроки, установленные Договором.

8.15. Вся корреспонденция в адрес Дольщика направляется Застройщиком способом, указанным в п. 5.1 настоящего Договора. В случае возврата почтового отправления Застройщику вследствие отсутствия Дольщика по адресу, указанному в Договоре, либо отказа Дольщика от получения корреспонденции, корреспонденция считается полученной Дольщиком по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с момента ее поступления в отделение почтовой связи по адресу Дольщика, указанному в разделе 10 (даты определяются по штемпелям организации почтовой связи).

8.16. Застройщик вправе направлять Дольщику информацию, касающуюся исполнения настоящего Договора сторонами, на электронный адрес или посредством sms-сообщений на контактный телефон Дольщика, указанные в разделе 10 Договора.

Застройщик \_\_\_\_\_ Дольщик \_\_\_\_\_

8.17.В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Дольщика считается находящимся в залоге земельный участок, принадлежащий Застройщику на основании права собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Дольщику в соответствии с законодательством РФ. Страхование осуществляется в пользу Дольщика.

## **9.Прочие условия.**

9.1.Дольщик уведомлен и согласен с тем, что:

9.1.1.С момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру Дольщик не вправе осуществлять перепланировку, переустройство Квартиры.

9.1.2.В случае нарушения Дольщиком п.9.1.1 настоящего Договора Дольщик выплачивает Застройщику штраф в размере 50 (пятидесяти) % от цены настоящего Договора.

9.1.3.Незаконная перепланировка будет являться препятствием для государственной регистрации права собственности на Квартиру.

9.2.Настоящий договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области на основании заявления Дольщика и действует до полного исполнения Сторонами всех взятых на себя обязательств.

9.3.Настоящий договор составлен и подписан в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.4.В дополнение и изменение настоящего договора Стороны вправе заключать дополнительные соглашения, являющиеся его неотъемлемой частью и действующие в совокупности с ним.

9.5.Уступка участником долевого строительства права требования по настоящему договору производится в порядке, предусмотренном ст.11 закона №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года. При этом уступке подлежит только сумма полученных Застройщиком платежей, предусмотренных пп.3.3, 3.4, 3.5 настоящего договора.

9.6.При возникновении споров и разногласий Стороны будут стремиться решить их путем переговоров. Все возникшие разногласия решаются в порядке, установленном законодательством.

9.7.Правила, установленные п.п.7.2, 9.5 о том, что суммы, уплаченные Дольщиком в качестве Допчасти, предусмотренной п.3.6 настоящего договора, возврату Дольщику не подлежат, действуют и в том случае, если мотивом расторжения договора или мотивом уступки права требования по настоящему договору является намерение заключить с Застройщиком договор участия в долевом строительстве в отношении иного объекта строительства.

9.8.Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает свое согласие Застройщику:

- на обработку своих персональных данных, указанных в разделе 10 Договора;
- на обмен персональными данными, указанными в разделе 10 Договора, с третьими лицами в целях исполнения сторонами обязательств по настоящему договору;
- на любое информирование и получение рекламы (в том числе на эл.адрес, на телефон с помощью sms, и др.) на указанные контактные данные Дольщика в разделе 10 Договора.

В связи с этим настоящий Договор является письменным согласием Дольщика на обработку персональных данных (раздел 10 Договора), на обмен персональными данными (раздел 10 Договора) с третьими лицами в целях исполнения сторонами обязательств по настоящему договору; и информирование Застройщиком. Обработка и обмен персональными данными и информирование Дольщика могут осуществляться только в целях исполнения настоящего Договора.

**10.Адреса и подписи сторон.**

**Застройщик:**

**ООО “Кировспецмонтаж”**

610048 г.Киров, ул.Воровского, д.161;

ИНН 4345077227, КПП 434501001

Р/С - 40702810627000004802 в Кировском отделении № 8612 ПАО Сбербанк г.Киров

К/С 3010181050000000609, БИК – 043304609

тел. (8332) 511-111, 62-73-73 (бух.), 51-62-95 (юр.отдел)

---

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ года рождения,

паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_ ,

регистрация по месту жительства: \_\_\_\_\_ ,

почтовый адрес: \_\_\_\_\_

т. \_\_\_\_\_ .

---

Исп.: \_\_\_\_\_

т.511-111

Застройщик \_\_\_\_\_ Дольщик \_\_\_\_\_