

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

Российская Федерация, город Томск

« ____ » _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Бэпфэрам», именуемое далее по тексту настоящего договора «Застройщик», в лице директора Доценко Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемое далее по тексту настоящего договора «Участник долевого строительства», в лице _____, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является порядок и условия участия Сторон в строительстве следующего объекта: 135 квартирного 20-ти этажного кирпичного жилого дома в **Томской области, в городе Томске по ул. Льва Толстого, 38/4** (общая площадь жилого здания 15055,28 кв.м., этажность – 19, материал наружных стен – кирпич, поэтажные перекрытия – сборные железобетонные панели/плиты, класс энергоэффективности – С (нормальный), сейсмостойкости – 6 баллов, тип карты – ОСР-97 А СНиП II – 7-81*, сейсмическая активность - 6 баллов) (далее по тексту настоящего договора – «Объект»). Строительство жилого дома ведется на следующем земельном участке общей площадью 3 838 кв.м.

Кадастровый номер 70:21:0200007:728, местоположение которого: Томская область, город Томск, ул. Льва Толстого, 38/4.

1.2. Доля Участника долевого строительства, на которую у последнего возникает право собственности при условии выполнения им всех принятых на себя договорных обязательств по настоящему договору (далее по тексту настоящего договора – Квартиры), определена в размере:

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Подъезд	Площадь (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5)

Планировка Квартиры с указанием их местоположения на плане Объекта указана в Приложении, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Адрес Объекта, номера Квартиры, ее точные характеристики будут определены после проведения инвентаризации Объекта ОГУП «Томский областной центр технической инвентаризации». Стороны допускают незначительное (в пределах 1 (одного) квадратного метра на каждую Квартиру) несоответствие размера площади Квартиры, указанного в пункте 1.2 настоящего договора, с данными ОГУП «Томский областной центр технической инвентаризации». Указанное несоответствие не влияет на размер цены Квартиры и не может быть основанием для возникновения обязательств Сторон произвести соответствующую компенсацию.

1.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиры одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество Объекта, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

2.1.1. Обеспечить возведение Объекта в соответствии с проектной документацией в установленные настоящим договором сроки.

2.1.2. В течение 5 (Пяти) месяцев после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и сроках передачи Квартиры, в соответствии п. 2.1.3. настоящего договора.

2.1.3. После окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленного разделом 3 настоящего договора, в течение 6 (Шести) месяцев передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Квартиру. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства при передаче Квартиры. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего акта передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

2.1.4. Передать Участнику долевого строительства Квартиру в следующем состоянии:

- С подключенным тепловым контуром,
- Предусмотрена прокладка главных стояков водоснабжения и водоотведения. Внутриквартирная разводка внутренних инженерных сетей не предусмотрена. Сантехническое оборудование отсутствует.
- Полы – в жилых комнатах, коридорах, кухне – цементная стяжка, в ванной комнате, в санкабине – наливной пол;
- Окна – наличие окон и профиля ПВХ и стеклопакетов;
- Лоджия – наличие алюминиевого профиля с остеклением, отделка лоджии (балкона) не производится;
- Двери – наличие входной двери в Квартиру.
- Стены – в жилых комнатах, кухне, коридорах – штукатурка, в ванной комнате и туалете – штукатурка;
- Потолки – затирка штукатурным раствором.

В стоимость указанной квартиры не включено предоставление и стоимость электроплиты.

2.1.5. Принять денежные средства от Участника долевого строительства и использовать их в соответствии с требованиями, установленным действующим законодательством РФ.

2.1.6. Застройщик имеет право вносить изменения и дополнения в проект строительства Объекта.

2.1.7. Обязательства Застройщика по настоящему договору прекращаются в момент подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры, либо составления Застройщиком одностороннего акта передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

2.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

2.2.1. Внести в счет участия в долевом строительстве денежные средства, в порядке и в сроки, указанные в разделе 3 настоящего договора.

2.2.2. Принять Квартиры по акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) календарных дней согласно полученного уведомления Застройщика о вводе Объекта в эксплуатацию и о готовности Квартиры к передаче. С момента приемки Квартиры самостоятельно нести расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием данной Квартиры, в том числе и коммунальные, доли в общем имуществе дома, а также нести риск случайной гибели или повреждения имущества.

2.2.3. Самостоятельно и за свой счет подать заявку на изготовление кадастровых, технических паспортов, технических планов Квартиры, а также самостоятельно обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации настоящего договора, любых дополнительных соглашений к данному договору.

2.2.4. В течение двух месяцев со дня ввода в эксплуатацию жилого дома Участник долевого строительства обязан зарегистрировать свое право собственности на свою долю в органе государственной регистрации с одновременной регистрацией ипотеки в силу закона в пользу Кредитора-Залогодержателя. В течение 2 (Двух) месяцев с момента подписания акта приема-передачи Квартиры зарегистрировать в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, соглашение о расторжении договора залога имущественных прав по настоящему договору участия в долевом строительстве в пользу Банка, либо иным законным способом погасить в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись об ипотеке имущественного права требования по настоящему договору. В случае неисполнения обязанности, указанной в настоящем пункте, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 1000 (Одна тысяча) рублей за каждый день просрочки.

2.2.5. Выбрать на общем собрании участников долевого строительства способ управления для проведения технического обслуживания Квартиры и общего имущества Объекта. В случае, если решение Участника долевого строительства будет противоречить решению большинства Участников долевого строительства, если Участник долевого строительства не примет решение или уклонится от его принятия, или обстоятельства будут складываться таким образом, что Участник долевого строительства не сможет сообщить о принятом решении, применяется способ управления, выбранным большинством Участников долевого строительства.

2.2.6. Участник долевого строительства вправе знакомиться с информацией, заявленной, как хранящейся у Застройщика.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства жилого дома, определяется суммой _____ (_____) рублей.

3.2. Оплата цены договора производится в следующем порядке:

- сумма в размере _____ (сумма прописью) рублей 00 копеек уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств не позднее 3-х (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора

- оплата Участником долевого строительства оставшейся суммы в размере _____ (сумма прописью) рублей 00 копеек осуществляется с использованием денежных средств, полученных у «Газпромбанк» (Открытое акционерное общество) (далее по тексту «Кредитор-Залогодержатель») в качестве кредита по кредитному договору (далее по тексту «Кредитный договор») после оплаты Участником долевого строительства денежных средств, указанных в абзаце 1 настоящего пункта и в течение 3 (трех) дней после предоставления Участником долевого строительства Кредитору-Залогодержателю зарегистрированного в установленном порядке органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, экземпляра настоящего Договора. После полной оплаты Участником долевого строительства Застройщику всей стоимости квартиры, цена настоящего Договора устанавливается фиксированной и не подлежит изменению.

3.3. На основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» квартира, построенная с использованием кредитных средств, считается находящейся в залоге в пользу Кредитора-Залогодержателя с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с

ним, в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Кредитором-Залогодержателем по Кредитному договору (ипотека в силу закона).

3.4. В случае возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных по настоящему Договору, Застройщик обязан без дополнительного согласования с Участником долевого строительства перечислить указанные денежные средства Кредитору-Залогодержателю в счет погашения задолженности Участника долевого строительства по Кредитному договору в сумме и по реквизитам, предварительно согласованным с Кредитором-Залогодержателем.

3.5. Принадлежащее Участнику долевого строительства на основании настоящего Договора имущественные права (в том числе, на приобретение в собственность квартиры) после полной оплаты Участником долевого строительства своей доли в размере, указанном в пункте _____ настоящего Договора, будут переданы в залог Кредитору-Залогодержателю в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Существо, размер и срок обязательства, обеспечиваемого залогом имущественных прав определяется Кредитным договором.

3.6. Уступка Участникам долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика и Кредитора-Залогодержателя при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года, либо по гарантийному сроку завода-изготовителя.

4.2. Указанные гарантии не распространяются на случай нарушения правил эксплуатации Квартиры и (или) технологического и (или) инженерного оборудования и (или) общего имущества Объекта.

4.3. Срок ввода Объекта в эксплуатацию 1 полугодие 2018 года.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в результате исполнения настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров.

6.2. В случае невозможности решения споров и разногласий путем переговоров, Стороны направляют друг другу претензии. Срок ответа на претензию 1 (один) месяц.

6.3. В случае невозможности решения споров и разногласий с соблюдением претензионного порядка, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны несут ответственность за невыполнение и ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором. Ни одна из Сторон не несет ответственность перед другой стороной за несвоевременное исполнение и (или) неисполнение обязательств,

обусловленное действием непреодолимой силы или обстоятельствами, которые стороны не могли предвидеть или избежать.

7.2. Настоящий договор может быть дополнен, изменен, расторгнут по обоюдному согласию Сторон. Условия договора, установленные разделом 3 настоящего договора, могут быть изменены по соглашению Сторон. Случаи и условия изменения таких условий будут определяться соглашением Сторон. В случае расторжения настоящего договора до момента передачи Квартир Участнику долевого строительства денежные средства, переданные Участником долевого строительства Застройщику, без какой-либо индексации возвращаются Участнику долевого строительства в срок, предусмотренный соглашением о расторжении настоящего договора, при этом Застройщик удерживает денежные средства в размере (Десять) процентов от общего объема денежных средств, вносимых в соответствии с пунктом 3.1. настоящего договора. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны только тогда, когда они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или уполномоченными представителями сторон и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору иному лицу допускается после исполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной разделом 3 настоящего договора исключительно с согласия Застройщика. В связи с необходимостью надлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в получении согласия на совершение уступки прав требования после ввода Объекта в эксплуатацию. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по настоящему договору являются залог в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. От 28.12.2013) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по настоящему договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. От 28.12.2013) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией. Участник долевого строительства подтверждает, что вся информация, относящаяся к Квартире, Объекту (в том числе о внутренней отделке Квартиры, о цене Квартиры и порядке ее уплаты, о способе управления жилым домом, в котором находится Квартира, в составе общего имущества многоквартирного дома и т.д.) предоставлена ему Застройщиком в полном объеме, а также что до сведения Участника долевого строительства доведены условия страхования, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности застройщика.

7.4. Расходы по государственной регистрации настоящего договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства несет самостоятельно. Расходы на изготовление кадастрового и технического планов Квартиры Участник долевого строительства несет самостоятельно. Участник долевого строительства уведомлен о необходимости представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области нотариально заверенное согласие супруга (супруги), в том случае, если настоящий договор заключается одним из супругов.

7.5. Участник долевого строительства не имеет право проводить перепланировку, переустройство Квартиры, Объекта, общего имущества многоквартирного дома до окончания гарантийного срока эксплуатации Квартиры, технологического и инженерного

оборудования. В противном случае он единолично несет всю ответственность и за свой счет производит восстановление Квартиры, Объекта, общего имущества многоквартирного дома.

7.6. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы (в том числе и коммунальные), связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе дома (включая содержание придомовой территории), а также риск случайной гибели или повреждения имущества с момента подписания акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта передачи Квартиры. Отказ Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Квартиры допускается исключительно на основании экспертного заключения о несоответствии Квартиры установленным требованиям. Экспертная организация определяется соглашением сторон, затраты на экспертизу несет Участник долевого строительства. При не предоставлении Застройщику экспертного заключения о несоответствии Квартиры установленным требованиям, в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента, указанного для передачи в сообщении Застройщика о завершении строительства Объекта и сроках передачи Квартир, Участник долевого строительства считается уклонившимся от подписания акта приема-передачи Квартиры, Застройщик вправе в таком случае по истечении 5 (пяти) календарных дней составить односторонний акт приема –передачи.

7.7. Участник долевого строительства (субъект персональных данных) дает согласие Застройщику (оператору) на обработку (в том числе автоматизированную) его персональных данных (фамилия, имя, отчество, наименование юридического лица, ИНН/КПП – для юридических лиц, место регистрации, номер телефона) с целью их предоставления организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором расположены Квартиры, а также организациям, обеспечивающим тепло-, водо-, электроснабжение Квартиры и Объекта. Согласие Участника долевого строительства действует до момента исполнения настоящего договора, а также может быть отозвано Участником долевого строительства, если иное не установлено Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных». Отзыв составляется в форме письменного заявления и представляется Застройщику.

7.8. В течение двух месяцев со дня ввода в эксплуатацию жилого дома Участник долевого строительства обязан зарегистрировать свое право собственности на свою долю в органе государственной регистрации с одновременной регистрацией ипотеки в силу закона в пользу Кредитора-Залогодержателя.

7.9. Принадлежащее Участнику долевого строительства на основании настоящего Договора имущественные права (в том числе, на приобретение в собственность квартиры) после полной оплаты Участником долевого строительства своей доли в размере, указанном в пункте 3.1 настоящего Договора, будут переданы в залог Кредитору-Залогодержателю в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Существо, размер и срок обязательства, обеспечиваемого залогом имущественных прав определяется Кредитным договором.

7.10. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика и Кредитора-Залогодержателя при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.11. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.12. Настоящий договор составлен в ___ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два – Застройщику, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области, два - Участнику долевого строительства, один – для страховой компании.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Бэнфэрам»

Адрес: 634059, г. Томск, ул. Смирнова, д.9, стр.2.

ИНН 7018000741, КПП 701701001, тел. 73-88-42

р/сч 40702810002050006266 в ТФ ПАО «МДМ Банк» г. Томск,

к/сч 30101810100000000759, БИК 046902759

Участник долевого строительства:

Застройщик

Директор

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

_____ / _____ /