

ДОГОВОР № ____-Д

об участии в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения

г. Барнаул

« ____ » _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «**Оптима**», в лице директора Кубриной Натальи Сергеевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, действующая на основании ГК РФ, именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим договором «**Застройщик**» обязуется, за счет средств участников долевого строительства и с привлечением для строительства других лиц, в предусмотренный договором срок построить многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Димитрова, 150 в г. Барнауле (именуемый далее – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать «**Дольщику**» однокомнатную квартиру № ____ на _____ этаже, именуемую далее квартира, а «**Дольщик**» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять квартиру, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта. Площадь квартиры (сумма площадей жилых комнат с учетом межкомнатных проемов и подсобных помещений без учета балконов (лоджий)) – _____ кв.м. Строительная общая площадь (с учетом межкомнатных проемов, а также всех помещений, в т.ч. балкона (лоджии) с учетом понижающего коэффициента - 0,5) - _____ кв.м.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры составляет _____ (_____) рублей, которая является фиксированной (неизменной) в срок по 16.07.2020 года. По окончании указанного срока неоплаченные квадратные метры «**Дольщик**» оплачивает с учётом изменения цен, по цене, сложившейся у «**Застройщика**» на момент проведения платежа.

2.2. Стоимость квартиры составляет _____ (_____) рублей, включающая в себя возмещение затрат на строительство Объекта и затраты на оплату услуг «**Застройщика**» в размере 3,78%, которая является окончательной.

3. ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ

3.1. Оплату по настоящему договору **Дольщик** производит в следующем порядке: «**Дольщик**» вносит в кассу «**Застройщика**» _____ (_____) рублей в срок до _____ года.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «**Застройщик**» обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство Объекта за счет средств участников долевого строительства, с привлечением для строительства других лиц, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать «**Дольщику**» Квартиру в срок до 16.07.2020 года со следующими видами выполненных работ в ней: шпатлевка стен, потолков, подготовка под полы (кроме ванной, туалетной комнат и лоджии), установка двери входа, установка пластиковых оконных блоков с откосами и подоконными досками, остекление лоджии, монтаж системы водоснабжения и канализации с горизонтальными подводками и установкой приборов учёта, монтаж системы отопления, установка отопительных приборов, электроразводка по помещению квартиры с установкой электросчетчика, розеток, выключателей.

4.1.2. Обязательство **Застройщика** по передаче Квартиры **Дольщику** по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве путем заключения Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее – Договор страхования) с _____ (далее –

Страховщик), имеющим лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании на следующих условиях страхования: Страховщик обязуется при наступлении одного из обусловленных в Договоре страхования страховых случаев, выплатить выгодоприобретателю определенное в Договоре страхования возмещение, в пределах указанной страховой суммы, а страхователь обязуется уплатить страховую премию в порядке и сроки, предусмотренные Договором страхования.

4.1.3. До подписания настоящего договора **Дольщик** ознакомился с условиями Договора страхования, заключенным **Застройщиком** со **Страховщиком**, правилами страхования, принятыми

или утвержденными Страховщиком с учетом требований ст.15.2. ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...».

4.2. «Застройщик» вправе:

4.2.1. «Застройщик» вправе досрочно исполнить обязанность по передаче квартиры Дольщику.

4.2.2. В случае неисполнения «Дольщиком» своих обязательств по договору «Застройщик» вправе в соответствии со ст.359 ГК РФ удерживать Квартиру до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено «Дольщиком».

4.2.3. Расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

4.3. «Дольщик» обязуется:

4.3.1. Провести государственную регистрацию договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

4.3.2. В указанном в п.3.1. порядке, произвести расчет с «Застройщиком».

4.3.3. Уведомить «Застройщика» об изменении своего почтового и фактического адреса проживания в письменной форме в 7-ми дневный срок.

4.3.4. Принять Квартиру по акту приема-передачи в течение десяти дней, после получения уведомления от Застройщика о готовности квартиры к передаче и принять на себя бремя расходов по её содержанию с момента подписания акта приема-передачи.

4.3.5. В случае неявки «Дольщика» для осмотра и принятия Квартиры, либо необоснованного отказа «Дольщика» от принятия Квартиры в течение срока, указанного в пункте 4.3.4 «Застройщик» вправе составить односторонний акт о передаче квартиры и считать Квартиру принятой «Дольщиком» без замечаний.

4.3.6. Не производить любые виды работ по внутренней перепланировке квартиры, изменению электрической и сантехнической разводки, замене оконных блоков и отопительных приборов без письменного согласования с «Застройщиком».

4.4. «Дольщик» вправе:

4.4.1. Произвести все платежи, перечисленные в п.3.1. настоящего договора, досрочно, единовременно.

4.4.2. Требовать информацию у «Застройщика» о ходе и состоянии строительства.

4.4.3. Отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случае:

- неисполнения «Застройщиком» обязательств по передаче Объекта в срок, превышающий установленный договором срок передачи Объекта на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Квартиры.

5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

5.1. Качество выполненных «Застройщиком» работ в передаваемой «Дольщику» Квартире должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации.

5.2. Гарантийный срок, в течение которого «Дольщик» вправе предъявить «Застройщику» требования в связи с ненадлежащим качеством переданной ему Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается в пять лет и исчисляется со дня подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта устанавливается в три года и исчисляется со дня ввода в эксплуатацию Объекта либо подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

5.4. Гарантийный срок на оконные и дверные блоки из ПВХ профиля, а также на остекление балконов и лоджий не может превышать гарантийный срок, установленный на них производителями (поставщиками) и исчисляется с момента подписания акта приёма-передачи Квартиры.

5.5. В случае, если Квартира построена «Застройщиком» с отступлениями от условий договора или иных обязательных требований, приведшими к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования, «Дольщик» вправе потребовать от «Застройщика» безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, уменьшения цены, расторжения договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае невыполнения условий, указанных в п.4.3.4. настоящего договора, «Дольщик» компенсирует «Застройщику» затраты, связанные с оплатой коммунальных услуг и сохранности Квартиры и уплачивает штраф в размере 100% от суммы затрат понесенных «Застройщиком».

6.2. В случае нарушения «Дольщиком» установленных договором сроков внесения платежей он уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения «Застройщиком» предусмотренного в п.4.1.1. договора срока передачи Квартиры он уплачивает «Дольщику» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, в двойном размере.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. «Дольщик» вправе передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам только при условии полной оплаты по договору или одновременно с переводом долга на нового участника.

7.2. Уступка прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

7.3. «Дольщик» обязан письменно уведомить «Застройщика» о произведенной уступке прав требования по договору в трехдневный срок с момента её государственной регистрации, с приложением оригинала договора уступки прав требования или копии.

8.СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю и действует до подписания сторонами акта приема-передачи квартиры или расторжения договора.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор составлен на двух листах, в пяти подлинных экземплярах, два экземпляра – «Застройщику», два экземпляра – «Дольщику», один экземпляр - Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

9.2. Споры и разногласия по настоящему договору решаются путем двухсторонних переговоров. При невозможности достижения согласия - через суд.

9.3. Дольщик перед подписанием договора дал письменное согласие на обработку своих персональных данных согласно ФЗ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

9.4. В случае расторжения настоящего договора по инициативе «Дольщика», при отсутствии нарушений условий настоящего договора со стороны «Застройщика», оплаченные денежные средства, подлежат возврату «Дольщику» без индексации, на условиях и в порядке предусмотренных соглашением сторон.

9.5. Любые изменения и (или) дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (приложениями), которые являются его неотъемлемой частью.

9.6. Настоящий договор, дополнительные соглашения к нему, соглашения об уступке права требования, соглашения о расторжении договора подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

10.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «Оптима», ОГРН 1052201167853 (Св-во серия 22 № 001290027 от 08.07.2005г.)

ИНН 2266021644 КПП 222401001 ОКПО 53167119

656023, Алтайский край, г.Барнаул, ул. Германа Титова, 3, т. 34-45-17

Банковские реквизиты: р/с 40702810523100001295 к/с 301018106000000000774

в ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» г.Новосибирск БИК 045004774,

Дольщик

Директор

ООО «Оптима»

_____/ И.С. Кубрина\

М.П.

_____/_____