

ДОГОВОР № ____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ИНДИВИДУАЛЬНОГО МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА
«АПАРТ-КОМПЛЕКС ГАВАНЬ РЕЗИДЕНС» ПО УЛ. СТАНЮКОВИЧА, Д.48
В Г.ВЛАДИВОСТОКЕ

г. Владивосток

___.___.20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Каскад-Строй» (ОГРН 1032502264189, ИНН/КПП 2540094053/254001001, г. Владивосток, ул. Станюковича, д.48, дата государственной регистрации 12 мая 2003 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства РФ по налогам и сборам по Фрунзенскому району г. Владивостока) в лице Генерального директора Толстикова Вадима Юрьевича,

_____ и

1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. **Застройщик** – общество с ограниченной ответственностью «Каскад-Строй» (ИНН 2540094053, ОГРН 1032502264189), имеющее на праве аренды земельный участок площадью 2778,0 кв.м., отнесенный к землям населенных пунктов, располагающийся по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Станюковича, д. 48, кадастровый номер 25:28:020018:132, а также разрешение на строительство № RU25304000-104/2017.

1.2. **Участник долевого строительства (Инвесторы)** –

Вид: Здание

Назначение: Непроизводственный объект

Этажность: 25

Общая площадь: 16 724.78 м²

Материал наружных стен: Наружные стены выполнены из андезитобазальтовых блоков толщиной 400 мм, с утеплением плитами теплоизоляционными гидрофобизированными «ТЕХНОВЕНТ» толщиной 140 мм, с навесным вентилируемым фасадом и облицовкой композитными панелями.

Материал поэтажных перекрытий: Плиты перекрытий, обеспечивающие сооружению горизонтальный диск жесткости, приняты плоскими, из монолитного железобетона класса В25. Максимальный пролет плит перекрытий 6,2 м, с опиранием на колонны и стены.

Класс энергоэффективности: Высокий

Сейсмостойкость: 6 баллов

1.4. **Объект долевого строительства – квартира (жилое помещение):**

Условный	Количество	Общая	Секция/Подъезд	Этаж
----------	------------	-------	----------------	------

номер квартиры	комнат	проектная площадь кв.м.		

План квартиры утверждается в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.5. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства – это сумма площадей входящих в состав Объекта долевого строительства жилых комнат и подсобных помещений, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных помещений, с учетом поправочных коэффициентов. Согласно «Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации», утвержденной приказом Минземстроя РФ от 4 августа 1998 г. № 37, площади лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, учитываются с понижающими коэффициентами: для лоджий - 0.5, для балконов и террас - 0.3, для веранд и холодных кладовых - 1.0.

1.6. Жилая проектная площадь Объекта долевого строительства – это сумма площадей, входящих в состав Объекта долевого строительства жилых комнат, предназначенных для использования в качестве места непосредственного проживания в Объекте долевого строительства, за исключением помещений вспомогательного использования, подсобных помещений, а также лоджий, балконов, веранд, террас.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после ввода его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства указанный в п.1.4. Договора Инвесторам в долевую собственность, а Инвесторы обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Инвестора для строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых Застройщиком у Инвесторов возникает право долевой собственности на Объект долевого строительства, подтверждают разрешение на строительство, проектная декларация и договор аренды земельного участка.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора - сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

3.2. Цена договора составляет

_____, НДС не предусмотрен.

3.3 Денежные средства, указанные в п.3.2 предназначены для строительства квартиры на условиях договора и оплаты расходов застройщика, связанных со строительством объекта.

3.4 Денежными средствами на оплату услуг застройщика считаются денежные средства, оставшиеся после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в виде разницы между денежными средствами, фактически

затраченными на осуществление строительства Объекта долевого строительства, и денежными средствами, внесенными Инвестором по настоящему договору.

3.5. В цену настоящего Договора не включены затраты Инвесторов по государственной регистрации настоящего Договора и оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п.1.4. настоящего Договора, в собственность. Данные затраты Инвестор несет самостоятельно.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Стоимость Объекта долевого строительства, определенная в п. 3.2 настоящего Договора оплачивается Инвесторами в следующем порядке:

- _____ в течение 7 дней с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;

Оплата производится по реквизитам указанным в договоре.

4.2. Застройщик в праве требовать оплату по договору в полном объеме от каждого из Инвесторов (солидарные должники).

4.3. При оплате стоимости договора одним из Инвесторов, внесенные денежные средства погашают в равных долях обязательства по оплате Объекта долевого строительства перед Застройщиком.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ИНВЕСТОРУ

5.1. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства **не позднее «30» июля 2017г.**

5.2. Настоящим договором допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Инвестору, при условии полной оплаты суммы договора до подписания акта приема-передачи..

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Инвесторам по акту приема-передачи несет Застройщик.

5.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Инвесторами осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

5.5. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома в срок, предусмотренный настоящим договором.

5.6. Застройщик не менее чем за один месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Инвесторам сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Инвестора о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Инвестора, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

5.7. Инвесторы, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение трех рабочих дней со дня передачи Объекта долевого строительства указанного в сообщении о завершении строительства Многоквартирного дома.

5.8. Инвесторы до подписания акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям действующего законодательства.

5.9. При уклонении Инвестора от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Инвесторов от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечению двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Инвесторам, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Инвесторам со дня составления такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Инвесторами сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Инвесторов от его получения или в связи с отсутствием Инвесторов по указанному им почтовому адресу.

5.10. Убытки, возникшие у Застройщика в связи с просрочкой Инвесторами исполнения обязанности по принятию Объекта долевого строительства возмещаются Инвесторами в полном объеме.

5.11. Инвесторы компенсирует Застройщику расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией многоквартирного дома (коммунальные платежи) за период с момента получения уведомления указанного в п.5.6 Договора до момента государственной регистрации права собственности Инвесторов на Объект долевого строительства в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, пропорционально общей площади Объекта долевого строительства, в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента выставления Застройщиком Инвесторам соответствующего счета. Размер коммунальных платежей компенсируемых Инвесторами застройщику должен рассчитываться исходя из тарифа за единицу коммунального ресурса установленного Департамент по тарифам Приморского края для категории потребителя: физическое лицо – собственник квартиры в многоквартирном доме, население.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Инвесторы по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что 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 самими Инвесторами или привлеченными им третьими лицами.

6.4. Гарантийный срок на Многоквартирный дом и Объект долевого строительства составляет 5 лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства составляет 3 года.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

7.1. Залогом обеспечиваться исполнение следующих обязательств застройщика по договору:

- возврат денежных средств, внесенных Инвесторами, в случаях, предусмотренных действующим законодательством или договором;

- уплата Инвесторам денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и действующим законодательством денежных средств.

7.1.2. Исполнение обязательства Застройщика по передаче жилого помещения Инвестору по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика.

7.1.3. Объектом страхования по договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве являются имущественные интересы Застройщика, связанные с риском наступления его ответственности перед Инвесторами в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

7.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Инвесторов считаются находящимися в залоге право аренды на Земельный участок, Многоквартирный дом, объект незавершенного строительства (при государственной регистрации права Застройщика на такой объект).

7.3. С момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств Инвестора, до даты передачи Объекта долевого строительства, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Инвесторов.

При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного Многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

7.4. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения

взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Инвестора об обращении взыскания на предмет залога

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему договору стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим договором и действующим законодательством.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.3. В случае нарушения установленных настоящим договором сроков внесения платежей Инвесторы уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Инвесторам объекта долевого строительства Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Инвестором является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9. ФОРС-МАЖОР.

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору, несет установленную настоящим договором и действующим законодательством ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны договора отнесли такие явления стихийного характера:

-землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и тому подобное, температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие нормальным условиям деятельности;

-пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон;

-забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 12 месяцев, Стороны имеют право своим соглашением расторгнуть договор до истечения срока его действия.

9.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 3 рабочих дней со дня прекращения таких обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд.

10.3. Подсудность по искам Инвесторов к Застройщику определяется в соответствии с действующим законодательством.

10.4. Споры по искам Застройщика к Инвестору разрешаются по месту нахождения застройщика.

10.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

10.6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые после государственной регистрации являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10.7. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и отправлены по адресу получателя с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

10.8. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

10.9. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.

10.10. Приложение:

1. План объекта долевого строительства;

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Каскад-Строй»

ОГРН 1032502264189

ИНН/КПП 2540094053/254001001

г. Владивосток, ул. Станюковича, д.48

Р/счет 40702810000330000414 в ПАО СКБ

Приморья «Примсоцбанк» г.Владивосток

БИК 040507803

кор/счет: 30101810900000000803

ИНВЕСТОР

Генеральный директор

_____ Толстиков В.Ю.

Приложение № 1
К договору участия в долевом
строительстве № __ от
_____Г.

План объекта долевого строительства в объекте капитального строительства
«Индивидуальный многоквартирный жилой дом «Апарт – комплекс Гавань Резиденс» по
ул. Станюковича, д.48 в г. Владивостоке»

Условный номер квартиры	Количество комнат	Общая проектная площадь кв.м.	Секция/Подъезд	Этаж

ЗАСТРОЙЩИК

ИНВЕСТОР

ООО «Каскад-Строй»

ОГРН 1032502264189

ИНН/КПП 2540094053/254001001

г. Владивосток, ул. Станюковича, д.48

Р/счет 40702810000330000414 в ПАО СКБ

Приморья «Примсоцбанк» г.Владивосток

БИК 040507803 кор/счет

30101810900000000803

Генеральный директор

_____ Толстиков В.Ю.