

оригинал

Договор долевого участия в строительстве объекта недвижимости

пгт.Сунжа

« ___ » _____ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «СтройИндустрия», ОГРН 1080603000906, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Балаева Исы Аюбовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, дата рождения: _____, паспорт серия: _____, _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий в своих интересах и от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом договора является осуществление сторонами настоящего договора совместной деятельности по долевному участию в строительстве многоквартирного жилого дома, находящегося по адресу: Республика Ингушетия, _____

1.2. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется на земельном участке мерою _____ кв.м., с кадастровым номером _____

2. Договорная цена долевого участия, платежи и расчеты

2.1. Договорная цена за один кв.м. квартиры в многоквартирном доме составляет _____ рублей.

2.2. Общая сумма участника долевого строительства за квартиру составляет _____ рублей.

2.3. Порядок платежей и расчетов будет производиться следующим образом:

- Участник долевого строительства оплачивает 50% от общей суммы при подписании настоящего договора, остальная часть суммы погашается до _____ г.

2.4. Оплата производится перечислением необходимой суммы на расчетный счет Застройщика или путем внесения денежных средств в кассу Застройщика.

3. Обязательства сторон Застройщика обязуются:

3.1. Осуществить строительство объекта в полном объеме в соответствии с проектом и настоящим договором до _____ г.

3.2. Получать все необходимые для осуществления инвестиционной деятельности по строительству объекта разрешения, согласования, исполнительную, техническую и иную документацию.

3.3. Осуществлять постоянный и полный контроль и технический надзор за выполнением подрядными организациями строительных работ.

3.4. В течение 3-х месяцев с даты подписания Госкомиссией акта приемки законченного строительством объекта в эксплуатацию и выполнения участника долевого строительства всех своих обязательств по настоящему договору передать участнику долевого строительства по акту приема-передачи квартиры, состоящую из _____ комнат на _____ этаже с общей площадью _____ кв.м.

3.5. В целях снижения издержек строительства жилого дома в обязательство Застройщика не входит выполнение следующих работ:

1. Приобретение и установка дверной столярки (кроме входной двери).

2. Установка санитарно – технического оборудования, установка внутреннего отопления, трубная разводка в сан.узлах.

3. Выполнение потолочных, напольных отделочных покрытий .

4. Малярные работы и установка газовой плиты, приборов учета расхода горячей и холодной воды, газа, электроэнергии.

4. Участник долевого строительства обязуется:

4.1. Производить целевые взносы на строительство объекта в полном объеме в порядке, размерах и сроки, установленные в п.2.2. настоящего договора.

4.2. В течение 5-ти дней с момента получения уведомления о введении объекта в эксплуатацию, лично или через законного представителя принять от Застройщика по акту приема-передачи квартиру, после чего нести ответственность за её сохранность и осуществлять полную оплату эксплуатационных расходов по счетам. В случае нарушения срока приёма квартиры без письменного объяснения причин Застройщик считается исполнившим обязательства по передаче квартиры, участнику долевого строительства надлежащим образом и участник долевого строительства несёт полную ответственность за сохранность квартиры, а также обязан осуществлять полную оплату эксплуатационных расходов по счетам. При обнаружении при приёмке квартиры каких-либо недоделок или иных несоответствий условиям договора, стороны составляют и подписывают в двух экземплярах приложение к акту приёма-передачи квартиры в котором указывают характер недоделок и устанавливают срок для их устранения. После устранения недоделок в квартире стороны в течение трёх дней составляют и подписывают протокол об исполнении Застройщиком своих обязательств. Наличие недоделок не является основанием для отказа участника долевого строительства от приёмки квартиры и государственной регистрации его права собственности на квартиру.

4.3. До регистрации права собственности на квартиру не производить в них перепланировок, переоборудования, изменения в несущих конструкциях без согласования с Застройщиком. Любые перепланировки, переоборудование, изменения в несущих конструкциях квартиры участник долевого строительства вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Риск производства таких работ, их согласования и регистрации соответствующих органах лежит в полном объеме на участнике долевого строительства.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства 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. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства 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.

5.3. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые не могли не предвидеть , не предотвратить , освобождает стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по договору. Обстоятельствами непреодолимой силы являются пожары, наводнение , иные стихийные бедствия, изменения действующего законодательства и т.д., влияющие на исполнение обязательств сторон. Сторона за выполнению обязательства , которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, обязана в десятидневный

срок письменно известить другую сторону о наступлении таких обязательств. Действие настоящего договора приостанавливается на срок, установленный сторонами, но не более на 6 месяцев. В случае более длительного срока действие форс-мажорных обстоятельств, стороны могут отказаться от исполнения обязательств по договору.

Вопросы компенсации затрат убытков, иные взаимные претензии решаются сторонами в соответствии с п.7.1. настоящего договора.

5.4. Гарантийный срок объекта долевого строительства составляет 5 лет со дня ввода в эксплуатацию строящегося многоквартирного жилого дома.

6. Уступка прав по Договору

6.1. Участник долевого строительства вправе уступать свои права по договору третьему лицу при условии принятия последним всех обязательств участника долевого строительства. О переходе прав по настоящему договору участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить застройщика в трехдневный срок.

7. Разрешение споров

7.1. Споры и разногласия возникающие между сторонами при исполнении обязательств по настоящему договору разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия по спорным вопросам каждая из сторон вправе обратиться в суд.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу со дня регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РИ, с которого и становится обязательным для сторон, заключивших его. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим только после заключения настоящего договора.

8.2. Настоящий договор прекращает действие с момента полной выплаты участникам долевого строительства предусмотренной суммы инвестирования и подписания сторонами соответствующего акта об этом.

8.3. Прекращение (окончание срока) действия настоящего договора влечёт за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего договора.

9. Изменение и расторжение договора

9.1. Условия договора могут быть изменены по взаимному соглашению сторон. Все согласованные изменения и дополнения оформляются по письменной форме, вступают в силу после подписания их сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.2. Договор может быть, в любое время его действия, расторгнут по соглашению сторон. В том случае Застройщик возвращает участнику долевого строительства всю перечисленную сумму без индексации.

9.3. При задержке участником долевого строительства оплаты в течении двух месяцев подряд, с момента наступления срока платежа, Застройщик имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке, с удержанием 10 % от общей, ранее оплаченной суммы.

9.4. Каждая из сторон вправе требовать расторжения договора в одностороннем порядке при несоблюдении существенных условий договора. Вопрос о расторжении договора в этом случае решается в судебном порядке.

