

ДОГОВОР № ____/2А
о долевом участии в строительстве жилья

г. Волгоград

«__» _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Волгоградская проектно-строительная компания», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Купреева Евгения Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 «Застройщик» обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц, в соответствии с проектной документацией, построить многоквартирный жилой дом № 2А в квартале 623 Краснооктябрьском районе г. Волгограда, 2-ая очередь строительства (далее Объект) и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать «Дольщику» квартиру согласно Приложения №1 к настоящему договору, а «Дольщик» обязуется уплатить цену Договора и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

1.2. Право «Застройщика» на привлечение денежных средств «Дольщиков» для строительства Объекта подтверждается следующими документами:

- Разрешение на строительство № 34-Ru34301000-21209-2016,
- Договор аренды земельного участка № 2007-В от 14.06.2016г.
- Проектная декларация, опубликованная на сайте www.vpsk-vlg.ru

1.3. Объектом долевого строительства является квартира:

номер квартиры	количество комнат	этаж	общая площадь квартиры, кв.м	общая площадь летних помещений, кв.м	номер подъезда

План -схема квартиры указана в Приложении № 1 к настоящему договору.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена договора _____ рублей.

2.2. Цена договора подлежит оплате наличными денежными средствами, безналичным путем и иными не противоречащим законодательству способами в следующем порядке:

- _____ в срок до «__» _____ 201_г.

2.3. Цена договора является фиксированной при условии внесения денежных средств в срок и в сумме, указанной в п. 2.2. настоящего договора. В случае нарушения установленных сроков и сумм оплаты цена договора является не фиксированной и подлежит изменению, о чем составляется дополнительное соглашение к договору.

3. ПОРЯДОК ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

3.1. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – 4 квартал 2018г., с правом досрочного ввода.

3.2. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, «Застройщик» обязуется не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока письменно уведомить об этом «Дольщика» и подписать соответствующие изменения к договору.

3.3. «Дольщик» обязан лично, либо через уполномоченного представителя, принять участие в подготовке и подаче совместно с «Застройщиком» документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности на квартиры, указанные в Приложении № 1, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора несут обе стороны договора в размерах, установленных законодательством РФ, расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности «Дольщика» на квартиры, указанные в Приложении № 1, несет «Дольщик» в установленных законодательством РФ размерах.

3.4. Передача «Дольщику» квартир в натуре осуществляется о передаточному акту, подписываемому обеими сторонами.

«Застройщик» обязуется передать, а «Дольщик» принять квартиру и документацию для регистрации права собственности в срок, в течении трех месяцев со дня ввода Объекта в эксплуатацию.

3.5. «Застройщик» гарантирует качество выполнения комплекса строительно-монтажных работ в отношении квартиры, за исключением инженерного оборудования, входящего в состав квартиры в течение 5 лет. Течение гарантийного срока начинается с момента передачи квартиры «Дольщику» по передаточному акту. Гарантийный срок на инженерное оборудование, входящее в состав квартиры составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

4.1. Исполнение обязательств «Застройщика» по передаче Объекта долевого строительства «Дольщику» по настоящему договору обеспечивается:

- залогом, в порядке, установленном ст. 13-15 ФЗ РФ № 214-ФЗ от 30.12.04 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»;

- страхованием гражданской ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании, в порядке, предусмотренным ст. 12.1 и ст. 15.2 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.2. «Застройщик» осуществляет страхование ответственности - Полис страхования гражданской ответственности № _____ выдан _____ 2017 года страховым обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «ПРОМИНСТРАХ», заключённого в г.Москве.

4.3. «Дольщик» ознакомлен с условиями страхования, в том числе правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, утверждёнными Страховщиком и сведения о Страховщике.

5. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. «Дольщик» не вправе производить перепланировку в квартире без письменного согласования с «Застройщиком».

5.2. При заключении договора стороны руководствуются ст.421 ГК РФ и исходят из того, что каких-либо изменений обстоятельств не произойдет, и руководствуются при этом ст. 309-310 ГК РФ. В период действия договора стороны руководствуются действующим законодательством и изменениями к нему, подзаконными актами и постановлениями местных органов самоуправления и ценообразования в РФ.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору имеют юридическую силу при условии их подписания полномочными представителями сторон.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Все споры, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, неурегулированные сторонами путем взаимных переговоров и/или в добровольном порядке, разрешаются в судебном порядке.

6.2 Стороны не несут ответственности за невыполнение условий настоящего договора вследствие действия непреодолимой силы, обстоятельств, на которые стороны не могут повлиять и которые не зависят от воли сторон, а так же вследствие принятия нормативно-правовых актов, делающих невозможным дальнейшее исполнение обязательств.

6.3. В случае несвоевременной сдачи дома в эксплуатацию «Дольщик» вправе расторгнуть настоящий договор и потребовать от «Застройщика» возврата внесенных денежных средств с начислением процентов по ставке рефинансирования Центробанка РФ.

6.4. В случае нарушения «Дольщиком» срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или в случае просрочки внесения «Дольщиком» платежа в течение более чем два месяца, «Застройщик» вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке.

В случае нарушения «Дольщиком» установленного настоящим договором срока внесения платежа «Дольщик» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.5. В соответствии с настоящим пунктом, «Дольщик» выражает свое согласие на размежевание и выдел (раздел, слияние, объединение) земельного участка, являющегося предметом договора аренды № 2007-В от 14.06.2016г., заключенного между «Застройщиком» и Администрацией г. Волгограда, с прекращением ипотеки на земельный участок необходимый для строительства (эксплуатации) жилого дома № 2А по адресу: г. Волгоград, Краснооктябрьский район, квартал 623 и с последующим переносом ипотеки в силу закона и иных условий настоящего договора долевого участия на вновь образованный (выделенный) земельный участок. «Дольщик» в том числе выражает согласие на выдел (раздел, слияние, объединение) из земельного участка по адресу: г. Волгоград, Краснооктябрьский район, квартал 623 земельных участков для строительства иных объектов, не входящих в состав объекта по настоящему договору и не содержащихся в проектной декларации по строительству настоящего объекта.

6.6. В соответствии с настоящим пунктом, «Дольщик» подтверждает свое согласие «Застройщику», на заключение сделки по уступке прав и обязанностей «Застройщика» по настоящему договору третьему лицу, с переходом к третьему лицу обязательств перед «Дольщиком» по передаче в собственность «Дольщику» Квартир согласно описания, представленного в п.1.3, сдаче в эксплуатацию Объекта, частью

которого является указанная квартира. Таким образом, подписанием настоящего пункта «Дольщик» в порядке ст. 391 ГК РФ выражает согласие на перевод «Застройщиком» долга по настоящему договору на третье лицо, которое будет обязано исполнить перед «Дольщиком» обязательства по настоящему договору.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области и действует до полного выполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

7.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

7.3. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, а третий экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

7.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменном виде и являются неотъемлемой частью договора.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»	«Дольщик»

«Застройщик»
Директор ООО «ВПСК»

«Дольщик»

_____ / Купреев Е.В. /

_____ / _____ /