



**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ ____/____**

г. Владивосток

«__» _____ 20__ г.

Закрытое акционерное общество «Ренессанс Актив», именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице генерального директора **Нахтигалья Анатолия Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, /___.____.____ г.р., место рождения:
_____, паспорт серии _____ №
_____, выдан _____ г., код
подразделения _____, зарегистрирован по адресу:
_____ Тел. _____/,

именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны,

вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – Договор) о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «__ **этажный (в том числе технический этаж) точечный жилой дом на участке _____, расположенный в комплексе Восточный жилого Микрорайона б. Патрокл г. Владивосток**» по строительному адресу: **Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Басаргина, 2** (далее – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. Договора, а **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке и сроки предусмотренные настоящим Договором.

1.2. Строительство Жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 25:28:_____:_____, общей площадью _____ кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 250 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Басаргина, 2.

1.3. **Объект долевого строительства** (далее – Квартира), согласно проектной документации, представляет собой: **квартира, расположенная на _____ этаже, в осях _____, _____, на отметке +____,00, условный номер квартиры _____.** Общая проектная площадь составляет _____ м², **общая проектная площадь включает в себя лоджию, площадью _____ м² (с учетом уменьшающего коэффициента 0,5).**

1.4. Срок передачи **ЗАСТРОЙЩИКОМ** Квартиры **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** – не позднее «__» _____ **201__ года.**

1.5. Предполагаемый срок введения Жилого дома в эксплуатацию – не позднее «__» _____ **201__ года.**

1.6. Приложениями к настоящему Договору являются: план этажа (Приложение № 1) и план Квартиры (Приложение № 2).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг **ЗАСТРОЙЩИКА** и составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, из расчета

_____ (_____) рублей за 1 (один) квадратный метр общей проектной площади Квартиры с учетом лоджий. Из них: _____ (_____) рублей составляет возмещение затрат на строительство Квартиры, и _____ (_____) рублей составляет стоимость услуги ЗАСТРОЙЩИКА.

2.2. Стоимость услуги ЗАСТРОЙЩИКА начисляется в момент регистрации договора, независимо от факта ее оплаты и является доходом ЗАСТРОЙЩИКА. Стоимость услуги ЗАСТРОЙЩИКА остается после ее получения в распоряжении ЗАСТРОЙЩИКА. По окончании строительства сумма экономии средств долевого строительства, определяемая как разница между суммой всех взносов, подлежащих уплате УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и суммой фактических расходов на строительство объекта, признается дополнительным доходом от оказания услуги ЗАСТРОЙЩИКА и остается в его распоряжении.

2.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить ЗАСТРОЙЩИКУ стоимость договора, указанную в п. 2.1. следующим образом:

2.3.1. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей **00 копеек** оплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика;

2.3.2. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей **00 копеек** подлежит оплате УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА в рассрочку равными платежами на период времени до «___» _____ **201__года** по следующему графику:

| № | Сумма (руб.) | Срок выплаты |
|---|--------------|--------------|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |

2.4. Цена Договора подлежит изменению в случае изменения фактической площади Квартиры (с лоджиями) по отношению к проектной площади Квартиры. Фактическая площадь (с лоджиями) Квартиры устанавливается в соответствии с данными технической инвентаризации.

2.5. Если фактическая площадь (с лоджиями) Квартиры в соответствии с обмером органов технической инвентаризации больше проектной, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.

2.6. Если фактическая площадь (с лоджиями) Квартиры в соответствии с обмером органов технической инвентаризации меньше проектной, то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возвращается разница в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

2.7. Стороны производят расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью Квартиры по цене за один квадратный метр, установленной в п. 2.1. настоящего Договора.

2.8. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными в полном объеме с момента зачисления денежных средств в соответствии с Договором на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА.

2.9. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

3.1.1. Передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.1.3. По письменному требованию передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется:

3.3.1. Произвести оплату Цены Квартиры в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе при досрочной передаче Объекта долевого строительства;

3.3.2. Произвести оплату Цены Договора при досрочной передаче Квартиры в течение 30 календарных дней с момента получения уведомления о досрочной передаче Квартиры;

3.3.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления ЗАСТРОЙЩИКА о готовности Объекта долевого строительства к передаче (в том числе досрочном);

3.3.4. С момента принятия по акту приема-передачи Объекта долевого строительства участвовать в расходах по содержанию и эксплуатации квартиры и доли в общем имуществе;

3.3.5. Зарегистрировать право собственности на Квартиру в течение 45 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства;

3.3.6. Не производить строительных работ в КВАРТИРЕ до момента государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на КВАРТИРУ.

3.3.7. Не производить строительные работы по фасаду Жилого дома до момента окончания гарантийного срока на КВАРТИРУ, предусмотренного п. 7.1. Договора.

3.3.8. Уведомлять ЗАСТРОЙЩИКА об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.4. Обязательства сторон договора считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания Сторонами акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа ЗАСТРОЙЩИК вправе начислить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2. В случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

4.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе начислить ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

5. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. На Объекте долевого строительства на момент его передачи УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА должны быть произведены следующие работы:

- кладка вентиляционных блоков;
- кладка перегородок помещения санузла;
- монтаж системы отопления в полном объеме с приборами учета тепла;
- монтаж стояков для холодной и горячей воды с отводами, на концах которых установлена запорная арматура, монтаж приборов учета расхода холодной и горячей воды;
- монтаж канализационных стояков с отводами;
- подвод кабеля к электропечи;
- установка приборов учета электроэнергии;
- монтаж кабеля заземления в помещение санузла;
- установка металлической входной двери в квартиру;
- устройство балконных ограждений;
- внутриквартирная отделка: цементно-песчаная стяжка (кроме помещения санузла и лоджии);
- монтаж оконных и дверных блоков из ПВХ профиля;
- монтаж подоконных досок;

- монтаж витражей;
- монтаж пожарной сигнализации в полном объеме;
- устройство внутриквартирного пожаротушения «Роса»;
- установка переговорной цифровой трубки (домофон).

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИКОМ и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора.

6.2. Настоящим договором допускается досрочное исполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче Объекта долевого строительства. О досрочной передаче Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК обязуется уведомить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем направления в его адрес извещения о досрочной передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется только при условии полной уплаты денежной суммы, указанной в п. 2.1 настоящего договора и пени за просрочку платежей.

6.4. ЗАСТРОЙЩИК вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств, в том числе неисполнение обязанности по оплате Цены договора и иных платежей, предусмотренных настоящим договором.

6.5. ЗАСТРОЙЩИК не менее чем за один месяц до срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях, в случае его бездействия, предусмотренных п 6.6. настоящего договора.

6.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, получивший сообщение ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 календарных дней (в том числе и при досрочной сдаче Объекта долевого строительства).

6.7. В случае уклонения или немотивированного отказа УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК по истечении 15 календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с момента составления одностороннего акта.

7. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

7.1 Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с момента его передачи УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

7.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе предъявить ЗАСТРОЙЩИКУ требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. В обеспечение исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ (залогодателем) обязательств по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для

строительства Объекта долевого строительства принадлежащие ЗАСТРОЙЩИКУ право аренды на земельный участок и строящийся на этом участке объект незавершенного строительства.

8.2. Залогом имущества обеспечивается исполнение следующих обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по Договору:

1) возврат денежных средств, внесенных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в случаях предусмотренных настоящим Договором и (или) Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ;

2) уплата УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафы, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами.

8.3. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

8.4. Исполнение обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по передаче КВАРТИРЫ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности ЗАСТРОЙЩИКА на основании Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ____– ____/____ от _____.201__г., заключенного между ЗАСТРОЙЩИКОМ и _____СТРАХОВОЙ КОМПАНИЕЙ «_____».

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

9.1 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность согласно действующему законодательству РФ, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора относятся: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям строительства; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законном порядке, боевые действия, террористические акты; инфляционные и девальвационные процессы, 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 одного месяца, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по акту приема-передачи несет ЗАСТРОЙЩИК.

10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества (квартиры), а также все расходы по их содержанию с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства (или с момента составления одностороннего акта в случаях, предусмотренных п 6.7 договора) независимо от наличия или отсутствия у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.2. 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.

11.3. При невозможности решить спор путем переговоров, споры по настоящему Договору будут рассматриваться в суде.

11.4. Все вносимые в Договор изменения и дополнения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.5. Уведомления, извещения, запросы, письма и иная переписка по Договору направляются по указанным в Договоре почтовым адресам.

11.6. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах: один для ЗАСТРОЙЩИКА, один для УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и один для Управления Росреестра по Приморскому краю.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Закрытое акционерное общество «Ренессанс Актив»

ИНН 2543028394 КПП 254301001 ОГРН 113 254 30 12 040

Юридический адрес: 690105, г. Владивосток, ул. Русская, д. 65

Почтовый адрес: 690080, г. Владивосток, ул. Басаргина, дом 36

Тел.: (423) 201-7-201

Р/счет 407 028 105 002 300 03 573 в ЗАО «Райффайзенбанк» г. Хабаровск

К/счет 301 018 108 000 000 007 96

БИК 040813796

Генеральный директор _____ /А.В. Нахтигаль/

М.П.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ / _____ /

Исп. ____ Ф.И.О. _____
тел. _____

