

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

## № 27-0

г. Петропавловск-Камчатский

25 октября 2016 г.

Гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Русский Двор»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Воронова Николая Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, и Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:
- 1.2.1. Разрешение на строительство № **ru 41-301-000-142-2015** от **16.10.2015** г.
- 1.2.2. Договор аренды земельного участка № **14/15** от **27.02.2015** г. Кадастровый номер **41:01:0010116:15953**
- 1.2.3. Договор страхования № **35-27975/\_\_\_-2016Г**
- 1.2.4. Размещение информации о строительстве и проектной документации на сайте [www.rsdvr.ru](http://www.rsdvr.ru)

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства многоквартирного дома (далее по тексту Объект): **«Многоквартирные жилые дома по ул. Топоркова. Позиция 27»**. Адрес Объекта: **Камчатский край, Петропавловск-Камчатский городской округ, ул. Топоркова**. Участник долевого строительства (далее по тексту Участник) инвестирует Объект долевого строительства **жилое** помещение (далее по тексту Квартира) не имеющее внутренней отделки, разводки электрических сетей, горячего и холодного водоснабжения, межкомнатных и других конструктивных перегородок, ограниченное несущими стенами и инженерными техническими коммуникациями, в части:

⇒ Этаж Квартиры \_\_\_\_\_

⇒ Номер Квартиры \_\_\_\_\_

⇒ Площадь Квартиры (кв.м.) \_\_\_\_\_

Право на оформление Квартиры в собственность появляется у Участника после завершения строительства Объекта и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2. Расположение Квартиры указано на **Позтажном плане** создаваемого Объекта, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. При этом площадь приобретаемой Участником долевого строительства Квартиры, уточняется в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

2.3. Обязательства по государственной регистрации права собственности на Квартиру возлагаются на Участника.

2.4. Указанный в пункте 2.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом Объекта, а номер Квартиры - временным. После ввода Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

### 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Передает Участнику Квартиру после ввода Объекта в эксплуатацию и присвоения ему почтового адреса. Срок ввода Объекта в эксплуатацию установлен на **1 октября 2017 г.**, который может быть продлен по обстоятельствам независимым от Застройщика или изменен по соглашению сторон. Объект может быть введен в эксплуатацию досрочно.

3.2. Передает Участнику документы на оформление (после исполнения Участником условий настоящего Договора и завершения строительства Объекта) в собственность Квартиры, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

3.3. Гарантирует, что:

3.3.1. Квартира, указанная в п. 2.1 настоящего Договора, относится к доле Участника;

3.3.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

3.4. Обеспечивает консолидацию и управление собственными и привлеченными инвестиционными средствами, необходимых для финансирования строительства Объекта. Под консолидацией средств понимается, объединение инвестиционных вложений, необходимых для инвестирования строительства Объекта.

3.5. Извещает Участника о начале процедуры регистрации прав собственности на Квартиры и нежилые Помещения.

3.6. Застройщик на момент начала процедуры регистрации прав собственности на жилую и нежилую площадь обеспечивает уведомление органа осуществляющего государственную регистрацию прав о том, что Квартира, указанная в п. 2.1 настоящего Договора, подлежит оформлению в собственность Участника.

3.7. Устанавливает гарантийный срок на:

⇒ Объект долевого строительства **5 (пять) лет**

⇒ технологическое и инженерное оборудование **3 (три) года**

Гарантий срок исчисляется с даты получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

#### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА

- 4.1. Обеспечивает финансирование строительства Объекта, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, в объеме, определенном настоящим Договором.
- 4.2. Перечисляет на расчетный счет и (или) вносит наличными в кассу Застройщика денежные средства для финансирования строительства Объекта в размере и порядке, указанном в п. 5.2, 5.3 настоящего Договора.
- 4.3. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора и права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объект в органе регистрации прав.
- 4.4. С момента передачи Объекта, в котором расположена указанная в п. 2.1 настоящего Договора Квартира, в управление и (или) на баланс эксплуатирующей организации обязуется нести расходы по ее эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с жилищной организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории. До момента оформления права собственности на Квартиру, указанную в п. 2.1 настоящего Договора, обязуется осуществлять предварительную (за календарный квартал) оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги исходя из среднероссийских расчетных ставок на расчетный счет жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление.
- 4.5. Несет расходы по оплате услуг организации технической инвентаризации в г. Петропавловске-Камчатском в доле общей площади, получаемой в рамках настоящего Договора.
- 4.6. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на вышеназванную Квартиру.
- 4.7. Несет расходы пропорционально получаемой доле площади, связанные с единовременными затратами по созданию товарищества собственников жилья на Объекте (в случае необходимости его создания для дальнейшей эксплуатации Объекта). Вышеуказанные расходы оплачиваются исходя из фактически понесенных затрат.
- 4.8. Обязуется в течение **трех** рабочих дней со дня получения уведомления о необходимости подписания соответствующего Акта о результатах реализации настоящего Договора подписать его и передать Застройщику.
- 4.9. Участник осведомлен и согласен с тем, что Квартира, подлежащая оформлению в его собственность, может быть включена в единый комплекс недвижимого имущества – кондоминиум. И в случае создания товарищества собственников жилья Участник настоящим Договором подтверждает свое добровольное согласие на членство в товариществе.
- 4.10. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, Участник обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае он самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.
- 4.11. Участник обязан предоставить Застройщику: паспорт Российской Федерации (его нотариально заверенный перевод в случае если Участником является иностранное лицо), нотариально заверенное согласие супруга на приобретение недвижимости. Также Участник обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, в том числе подписывать Акт о выполнении обязательств.

#### 5. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 5.1. Участник перечисляет денежные средства (инвестиционный взнос) за Квартиру на расчетный счет и (или) вносит наличными денежными средствами в кассу Застройщика.
- 5.2. Стоимость квадратного метра Квартиры составляет \_\_\_\_\_ рублей. Размер вноса Участника составляет \_\_\_\_\_ рублей.
- 5.3. На момент регистрации настоящего Договора Участник вносит **100% (сто процентов)** денежных средств от общей суммы, указанной в п. 5.2 настоящего Договора.
- 5.4. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 5.5. Все расчеты по настоящему Договору производятся в рублях Российской Федерации.

#### 6. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

- 6.1. Стороны обеспечивают в установленном порядке подписание и согласование всех документов, необходимых для оформления имущественных прав Сторон на общую площадь, получаемую в порядке и на условиях настоящего Договора, а также в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.2. Стороны подписывают Акт о результатах реализации настоящего Договора.

#### 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 7.2. Под убытками понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).
- 7.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.
- 7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.5. По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

⇒ прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику;

⇒ существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

⇒ изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома

7.6. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, перечисленным в пункте 7.5 настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику.

7.7. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации

#### 8. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Участник вправе уступить свои права по Договору третьему лицу только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника. О переходе прав по настоящему Договору Участник в **трехдневный** срок обязан в письменной форме уведомить Застройщика.

8.2. Уступка Участником прав по настоящему Договору допускается до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта.

8.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

#### 9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

#### 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд общей юрисдикции в соответствии с гражданско-процессуальным законодательством Российской Федерации.

10.2. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статье 139 Гражданского кодекса Российской Федерации, то Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.4. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

10.5. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

10.6. Настоящий Договор составлен на **четыре** листах в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

#### 11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до государственной регистрации прав на результаты деятельности долевого строительства.

11.2. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Участник долевого строительства:**

Паспорт:

Дата рождения:

Адрес по регистрации:

Фактический адрес:

Контактные телефоны:

**Застройщик:**

ООО «Русский Двор»

ОГРН 1024101217590

ИНН/КПП 4105000566/410501001

Юридический адрес:

684017, Камчатский край,

Елизовский район, п. Светлый, ул. Мира, д. 2

Фактический адрес:

683031, Камчатский край,

г. Петропавловск-Камчатский, ул. Топоркова, д. 9

Банковские реквизиты:

Р/с. 40702810700000004327

ПАО Камчаткомагропромбанк

К/с. 30101810300000000711

БИК 043002711

Контактные телефоны:

Тел. +7 (4152) 28-07-77

Тел. +7 (4152) 25-19-16

E-mail [rusdvor@jks.ru](mailto:rusdvor@jks.ru)

Участник \_\_\_\_\_

Генеральный директор \_\_\_\_\_