



ДОГОВОР № ~~SS~~НомерДокумента&&

Российская Федерация, город Томск
~~SS~~ДатаДокумента&&

Открытое акционерное общество «Томская домостроительная компания», именуемое далее по тексту настоящего договора «Застройщик», в лице генерального директора Александра Карловича Шпетера, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый(-ая,-ые) далее по тексту настоящего договора «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является порядок и условия участия Сторон в строительстве следующего объекта: _____ (далее по тексту настоящего договора - «Объект»).

1.2. Доля Участника долевого строительства, на которую у последнего возникает право собственности при условии выполнения им всех принятых на себя договорных обязательств по настоящему договору, определена в размере: _____ комнатной квартиры (далее по тексту «Квартира») № _____, площадью _____ кв.м. (в том числе площадь лоджии _____ кв. м. (с коэффициентом 0,5)), расположенной на _____ этаже Объекта. Планировка Квартиры с указанием ее местоположения на плане Объекта, количества помещений и планируемых площадей каждого ее помещения указаны в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Адрес Объекта, номер Квартиры, ее точные характеристики будут определены после проведения инвентаризации Объекта организацией по выбору Застройщика. Стороны допускают незначительное (в пределах 1 квадратного метра) несоответствие размера площади Квартиры, указанного в пункте 1.2. настоящего договора, с данными технической инвентаризации. Указанное несоответствие не влияет на размер цены Квартиры и не может быть основанием для возникновения обязательств Сторон произвести соответствующую компенсацию.

1.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество Объекта, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

1.5. Объект создается в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 05.05.2014 N 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

1.6. Квартира соответствует условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

1.7. Участник долевого строительства включен в Сводный список граждан - участников программы «Жилье для российской семьи» на территории Томской области.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

2.1.1. Обеспечить возведение Объекта в соответствии с проектной документацией в установленные настоящим договором сроки.

2.1.2. В течение 5 (Пять) месяцев после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и сроках передачи Квартиры, в соответствии с п. 2.1.3 настоящего договора.

2.1.3. После окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных пунктами 3.2 – 3.4 настоящего договора, в течение 6 (Шесть) месяцев передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Квартиру. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи либо составления Застройщиком одностороннего акта передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

2.1.4. Передать Участнику долевого строительства Квартиру в следующем состоянии:

- двери – наличие входной двери в Квартиру, наличие межкомнатных дверей;
- окна – наличие окон из профиля ПВХ и стеклопакетов;
- лоджия – _____, отделка лоджии (балкона) не производится;
- полы – в жилых комнатах, коридорах, кухне – наличие линолеума, в санкабине – наличие керамической плитки;
- стены – в жилых комнатах, кухне, коридорах – наличие обоев, в ванной комнате и туалете – наличие покраски;

- ванная комната – наличие ванны, умывальника с разводкой системы горячего/холодного водоснабжения, смесителя;
- туалет – наличие запорной арматуры и унитаза со смывным бачком;
- кухня – наличие раковины с разводкой системы горячего/холодного водоснабжения, смесителя.
- в квартире устанавливаются счетчики горячей и холодной воды, услуги по опломбировке счетчиков не входят в цену договора. Электрической плитой Квартира не комплектуется.

2.1.5. Принять денежные средства от Участника долевого строительства и использовать их в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством РФ.

2.1.6. Застройщик имеет право вносить изменения и дополнения в проект строительства Объекта.

2.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

2.2.1. Внести в счет участия в долевом строительстве денежные средства, указанные в п. 3.2, в сроки, указанные в п. 3.3 настоящего договора.

2.2.2. Принять Квартиру по акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) календарных дней согласно полученного уведомления Застройщика о вводе Объекта в эксплуатацию и о готовности Квартиры к передаче.

2.2.3. В срок до ____ представить настоящий договор, а также все необходимые документы, на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области. Непредоставление настоящего договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области для государственной регистрации в срок, установленный настоящим пунктом, стороны рассматривают как аннулирование намерений сторон заключить настоящий договор. Застройщик вправе со дня, следующего за днем, указанным в настоящем пункте, заключить в отношении Квартиры договор с третьими лицами.

2.2.4. Самостоятельно и за свой счет подать заявку на изготовление технического плана, технического паспорта, кадастрового паспорта Квартиры, а также самостоятельно обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации право собственности на Квартиру.

2.2.5. Выбрать на общем собрании участников долевого строительства способ управления для проведения технического обслуживания Квартиры и общего имущества Объекта. В случае, если решение Участника долевого строительства будет противоречить решению большинства участников долевого строительства, если Участник долевого строительства не примет решение или уклонится от его принятия, или обстоятельства будут складываться таким образом, что Участник долевого строительства не сможет сообщить о принятом решении, применяется способ управления, выбранный большинством участников долевого строительства.

2.2.6. Участник долевого строительства вправе знакомиться с информацией, заявленной, как хранящейся у Застройщика.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Под ценой договора в настоящем договоре понимается размер всех денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Квартиры (сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика).

3.2. Цена договора составляет ____.

Указанная в настоящем пункте цена Квартиры пропорционально доле Участника долевого строительства включает в себя стоимость строительства Объекта, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной, разрешительной документацией и действующим законодательством.

3.3. Участник долевого строительства производит уплату цены настоящего договора в следующем порядке:

- денежные средства в размере ____ Участник долевого строительства уплачивает Застройщику одновременно в течение 2 рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

- денежные средства в размере ____ Участник долевого строительства уплачивает Застройщику одновременно после государственной регистрации настоящего договора в срок до ____.

Участник долевого строительства уплачивает денежные средства, указанные в настоящем пункте, путем передачи наличных денежных средств в кассу Застройщика либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе «Адреса и реквизиты сторон» настоящего договора. Днем уплаты денежных средств стороны считают день поступления наличных денежных средств в кассу Застройщика (при передаче наличных денежных средств в кассу Застройщика) либо день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика (при безналичном перечислении денежных средств). Участник долевого строительства не вправе досрочно исполнить обязательство, установленное настоящим пунктом.

3.4. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства, установленного пунктом 3.3 настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 1000 (Одна тысяча) рублей за каждый день просрочки.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года.

4.2. Указанные гарантии не распространяются на случаи нарушения правил эксплуатации Квартиры и (или) технологического и (или) инженерного оборудования.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в результате исполнения настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров.

6.2. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров, Стороны направляют друг другу претензии. Срок ответа на претензию 1 (Один) месяц.

6.3. В случае невозможности разрешения споров и разногласий с соблюдением претензионного порядка, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором. Ни одна из Сторон не несет ответственность перед другой стороной за несвоевременное исполнение и (или) неисполнение обязательств, обусловленное действием непреодолимой силы или обстоятельствами, которые стороны не могли предвидеть или избежать.

7.2. Настоящий договор может быть дополнен, изменен, расторгнут по обоюдному согласию Сторон. Условия договора, установленные разделом 3 настоящего договора, могут быть изменены по соглашению Сторон. Случаи и условия изменения таких условий будут определяться соглашением Сторон. В случае расторжения настоящего договора до момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства денежные средства, переданные Участником долевого строительства Застройщику, без какой-либо индексации возвращаются Участнику долевого строительства в срок, предусмотренный соглашением о расторжении настоящего договора, при этом Застройщик удерживает денежные средства в размере 10 (Десять) процентов от общего объема денежных средств, вносимых в соответствии с пунктом 3.2 настоящего договора. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны только тогда, когда они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или уполномоченными представителями сторон и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области.

7.3. Стороны пришли к соглашению, что уступка права на получение неденежного исполнения Участником долевого строительства по настоящему договору ограничена следующими условиями: уступка прав требований по настоящему договору иному лицу допускается после исполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной разделом 3 настоящего договора исключительно с согласия Застройщика с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по настоящему договору являются залог в порядке, установленном статьями 13 - 15 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по настоящему договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией. Участник долевого строительства подтверждает, что вся информация, относящаяся к Квартирам, Объекту (в том числе о внутренней отделке Квартир, о цене Квартир и порядке ее уплаты, о способе управления жилым домом, в котором находятся Квартиры, о составе общего имущества многоквартирного дома и т.д.) предоставлена ему Застройщиком в полном объеме, а также что до сведения Участника долевого строительства доведены условия страхования, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности застройщика (____).

7.4. Расходы по государственной регистрации настоящего договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства несет самостоятельно. Расходы на изготовление технического плана, кадастрового и (или) технического паспорта Квартиры Участник долевого строительства несет самостоятельно. Участник долевого строительства уведомлен о невозможности регистрации по месту жительства и (или) месту пребывания в Квартире до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. Участник долевого строительства уведомлен о необходимости представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области нотариально заверенное согласие супруга (супруги), в том случае, если настоящий договор заключается одним из супругов.

7.5. Участник долевого строительства не имеет право проводить перепланировку, переустройство Квартиры, Объекта, общего имущества многоквартирного дома до окончания гарантийного срока эксплуатации. Квартиры, технологического и инженерного оборудования. В противном случае он единолично несет всю ответственность и за свой счет производит восстановление Квартиры, Объекта, общего имущества многоквартирного дома.

7.6. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы (в том числе и коммунальные) связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества с момента подписания акта приема-передачи Квартиры либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта передачи Квартиры. Отказ Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Квартиры допускается исключительно на основании экспертного заключения о несоответствии Квартиры установленным требованиям. Экспертная организация определяется соглашением сторон, затраты на экспертизу несет Участник долевого строительства. При не предоставлении Застройщику экспертного заключения о несоответствии Квартиры установленным требованиям в течение 15 календарных дней с момента, указанного для передачи в сообщении Застройщика о завершении строительства Объекта и сроках передачи Квартиры, Участник долевого строительства считается уклонившимся от подписания акта приема-передачи Квартиры, Застройщик вправе в таком случае по истечении 5 (Пяти) календарных дней составить односторонний акт приема-передачи.

7.7. Участник долевого строительства (субъект персональных данных) дает согласие Застройщику (оператору) на обработку (в том числе автоматизированную) его персональных данных (фамилия, имя, отчество, наименование юридического лица, ИНН/КПП - для юридических лиц, место регистрации, номер телефона) с целью их предоставления организации, осуществляющей управление (обслуживание) многоквартирным домом, в котором расположены Квартиры, а также организациям, обеспечивающим тепло-, водо-, электроснабжение Квартиры и Объекта. Согласие Участника долевого строительства действует до истечения 2 календарных лет с момента исполнения настоящего договора, а также может быть отозвано Участником долевого строительства, если иное не установлено Федеральным законом от 27 июля 2006 года №152-ФЗ «О персональных данных». Отзыв составляется в форме письменного заявления и представляется Застройщику.

7.8. В случае изменения почтового адреса, телефона, фамилии, имени, отчества, иных личных данных, изменения наименования либо реквизитов документов (в том числе документов, удостоверяющих личность), указанных в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомить Застройщика о таких изменениях. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства, указанного в настоящем пункте, независимо от причин, Застройщик не рассматривает претензии Участника долевого строительства, связанные с исполнением Застройщиком обязательств, вытекающих из настоящего договора, по данным, указанным в разделе «Адреса и реквизиты Сторон» настоящего договора, такое исполнение признается сторонами надлежащим.

7.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.10. Настоящий договор составлен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два – Участнику долевого строительства, два – Застройщику, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____

_____/_____/_____