

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Город Абакан Республика Хакасия
..... две тысячи восемнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Власта Инвест», ИНН 1901098226, г. Абакан, ул. Крылова, 84, зарегистрированное в Межрайонной ИФНС № 1 по Республике Хакасия 01.02.2011, свидетельство ЕГРЮЛ серия 19 № 000837510, в лице Генерального директора ООО «Власта Инвест» Любимовой Людмилы Владимировны, действующей на основании Устава, в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и участник долевого строительства: гражданин Российской Федерации, года рождения, паспорт, выдан года, зарегистрированный по адресу:, именуемый в дальнейшем **Дольщик**, с другой стороны, в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, в дальнейшем **Договор**.

1. Правовое обоснования договора.

1.1. **Договор** заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Разрешение на строительство **16-ти этажного многоквартирного жилого дома № 17 по ул. Маршала Жукова в городе Абакане** от 28.06.2018 года № 19-RU193010002006001-029-2018.

1.3. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности. Земельному участку присвоен кадастровый № 19:01:040203:1375, категория земель – земли населенных пунктов.

1.4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте www.vlastainvest.ru (далее по тексту проектная декларация).

2. Термины и определения.

2.1. Для целей настоящего договора Стороны применяют следующие термины и определения:

2.1.1. Договор – данный договор, подписанный Застройщиком и Дольщиком, а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

2.1.2. Объект недвижимости - многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: РХ, г. Абакан ул. Маршала Жукова, № 17, поз 2.

2.1.3. Объект долевого строительства – обособленное помещение, входящее в состав Объекта недвижимости (далее по тексту Квартира), имеющее следующие характеристики:

№ квартиры (строит.)	Этаж	Кол-во комнат	Блок секция (при наличии)	Общая площадь квартиры, кв.м.	Площадь балкона с учетом понижающего коэффициента 0,3	Продаваемая площадь, кв.м.
		1	-	37,16	0,89	38,05

Площадь жилой комнаты	Площадь кухни, кв.м.	Площадь сан. узла кв. м.	Площадь прихожей, кв.м.
18,82	10,17	4,22	3,95

2.1.4. Продаваемая площадь – общая площадь Квартиры плюс площадь балкона с понижающим коэффициентом – 0,3.

2.1.5. Окончательная продаваемая площадь - общая площадь Квартиры (которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства, на основании данных органа технической инвентаризации) плюс площадь балкона, указанная в п.2.1.3. с понижающим коэффициентом – 0,3.

2.1.6. Общее имущество –

- лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технический подвал;
- крыши;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, внутридомовая система отопления, внутридомовая система электроснабжения, автоматические запирающиеся устройства дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом.

3. Основные характеристики Объекта недвижимости.

3.1. **Объект недвижимости** расположен по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Маршала Жукова, 17. Этажность – 16 этажей. Общая площадь 10335,06 кв. м.

3.2. Наружные стены **Объекта недвижимости** выполнены из автоклавных газобетонных блоков толщиной 300 мм с утеплением плитами на основе каменной минеральной ваты толщиной 110 мм.

3.3. Поэтажные перекрытия и покрытия выполнены из монолитных участков и плит железобетонных многослойных по серии 1.141.1-40с.

3.4. Класс энергоэффективности **Объекта недвижимости** - «В» (высокий). Строительство **Объекта недвижимости** осуществляется на площадке сейсмичностью 7 баллов, в соответствии со Сводом правил СП 14.13330.2014 «СНиП II-7-81*. Строительство в сейсмических районах» (утв. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 18 февраля 2014 г. № 60/пр).

4. Предмет договора

4.1. Предметом настоящего договора является долевое участие **Дольщика** в финансировании строительства Объекта недвижимости в объеме, установленном в договоре, и принятие по окончании строительства в собственность определенной в договоре доли (части) построенного Объекта недвижимости - Квартиры и Общего имущества, а другая сторона - **Застройщик** - обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий объект долевого строительства - Квартиру и Общее имущество - Дольщику.

4.2 Дольщик предоставляет Застройщику денежные средства на строительство Объекта недвижимости в порядке долевого участия, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Объекта недвижимости и выполнить своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Объекта недвижимости в полном объеме и

- передать в собственность, объект долевого строительства в состоянии согласно п. 5.8. настоящего договора, не позднее 28 марта 2021 года. Данная обязанность может быть исполнена Застройщиком досрочно.

5. Цена договора. Порядок расчета.

5.1. Цена настоящего договора устанавливается сторонами, исходя из размера продаваемой площади, определяемого в соответствии с п. 2.1.4. настоящего договора, и на момент его заключения составляет (.....) **рублей**, из расчета стоимости одного квадратного метра (.....) **рублей**.

5.2. Дольщик обязан оплатить Застройщику не менее **100 % (ста) процентов** суммы, указанной в п. 5.1 Договора не позднее 2018 года.

5.3. Оплата по Договору производится Дольщиком путём перечисления денежных средств на счет Застройщика №40701810214460000003, открытый в Филиале «АТБ» (ПАО) в г. Улан-Уде, к/с № 30101810700000000744, БИК 048142744, ИНН 2801023444, КПП 032631001, ОГРН 1022800000079.

5.4. Стороны определили, что цена настоящего договора может быть изменена после его заключения по соглашению сторон. Изменение цены настоящего договора производится в следующем порядке: Застройщик направляет Дольщику сообщение об изменении цены договора по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному Дольщику почтовому адресу. В связи с изменением цены договора стороны заключают дополнительное соглашение.

Новая цена договора применяется к оплате непроинвестированных на момент изменения цены договора квадратных метров продаваемой площади Квартиры.

5.5. При внесении 100% оплаты цена договора изменению не подлежит.

5.6. Общая площадь квартиры и площадь балкона, указанная в п. 2.1.3 настоящего договора, может быть изменена согласно результатам технической инвентаризации, что отражается в акте приема-передачи в целях государственной регистрации права собственности Дольщика.

5.7. В случае несовпадения площадей, указанных в пункте 2.1.3 настоящего договора с результатами технической инвентаризации, сумма оплачиваемой площади уточняется. В случае увеличения суммы Дольщик в десятидневный срок после получения соответствующего требования от Застройщика производит доплату по цене за квадратный метр, указанной в пункте 5.1 Договора. В случае уменьшения суммы, застройщик на тех же условиях производит возврат Участнику оплаченных денежных средств.

5.8. Стоимость квартир включает в себя общестроительные, санитарно-технические и электрические работы, в том числе рядовую отделку:

- *Полы: стяжка пола грубым ровнителем;*

- Окна: монтаж окон ПВХ, монтаж откосов ПВХ;
- Сантехника: устройство отопления, канализации;
- Двери: установка входной двери;
- Установка электросчетчика, счетчиков холодной и горячей воды;
- Благоустройство территории Объекта по проекту.

5.9. В стоимость квартир не входит: электроплита, мойка, межкомнатные двери, натяжные потолки в сан.узле.

5.10. **Дольщик** несет расходы, связанные с регистрацией **Договора** и права собственности на **Объект долевого строительства**, предусмотренные действующим законодательством.

5.11. При нарушении **Дольщиком** сроков, указанных в п.п. 5.2 **Договора**, **Дольщик** уплачивает **Застройщику** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6. Условия договора.

6.1. Планировка Квартиры, ее расположение на поэтажном плане дома, приводятся в Приложении № 1 является неотъемлемой составной частью Договора.

6.2. Срок окончания строительства объекта недвижимости 28 декабря 2020 года. **Застройщик** также имеет право на досрочное завершение строительства. В случае невозможности окончания строительства дома в указанный выше срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения срока обязан направить **Дольщику** соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение срока осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

6.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, **Застройщик** передает **Объект Квартиру Дольщику** в срок до 28 марта 2021 года в порядке, установленном действующим законодательством.

6.4. **Дольщик** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения **Договора** в случае:

- неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче **Объекта долевого строительства** в предусмотренный **Договором** срок (при отсутствии подписанного **Сторонами** дополнительного соглашения о переносе сроков передачи);
- существенного нарушения требований к качеству **Объекта долевого строительства**;
- в иных, установленных Федеральным Законом случаях.

При одностороннем отказе **Дольщика** от исполнения **Договора** в случаях указанных выше, **Застройщик** обязан возратить денежные средства, уплаченные **Дольщиком** в счет цены **Договора**, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных **Дольщиком**. Указанные проценты начисляются со дня внесения **Дольщиком** денежных средств (или части денежных средств) в счет цены договора до дня их возврата **Застройщиком Дольщику**.

6.5. Гарантийный срок для **Объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта долевого строительства** - 5 (пять) лет с момента передачи его **Дольщику**.

6.5.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Объекта долевого строительства**, передаваемого **Дольщику** – 3 (три) года с момента подписания первого передаточного акта.

6.5.2. **Дольщик** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством **Объекта долевого строительства** при условии, если недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

6.5.3. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов,

нарушения процесса эксплуатации, ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Дольщиком** или привлеченными им третьими лицами.

6.5.4. Стороны пришли к соглашению о том, что настоящим договором Дольщик дает согласие Застройщику на образование земельного участка, указанного в пункте 1.3 настоящего договора, в порядке ст. 11.2 Земельного кодекса РФ. Дополнительного документа о согласии Дольщика, как залогодержателя не требуется.

6.6. В соответствии со статьей 23.2. Закона № 214-ФЗ от 30.12.2014 г. гарантия защиты прав и законных интересов Дольщика осуществляется за счет обязательных отчислений (взносов) Застройщика в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства», в порядке, установленном статьей 10 Федерального закона от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан- участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

7. Обязанности Сторон.

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. За счет собственных средств, средств инвесторов и других привлеченных средств обеспечить возведение многоквартирного дома, указанного в п. 2.1.2. настоящего **Договора** в соответствии с проектно-сметной документацией и в установленные графиком строительства сроки.

7.1.2. Передать **Дольщику Объект долевого строительства**, качество которого соответствует условиям **Договора**, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, СНиП и ТУ.

7.1.3. Выполнить общестроительные, электротехнические, санитарно-технические работы, телевидение, наружные инженерные сети, благоустройство по проекту, рядовую отделку помещений согласно п. 5.8. настоящего **Договора**.

7.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

7.1.5. Заказать и оплатить изготовление технического паспорта многоквартирного жилого дома.

7.1.6. Своевременно предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия документы, необходимые для регистрации **Договора**.

7.2. Дольщики обязуются:

7.2.1. Своевременно внести платежи по **Договору** и оплатить госпошлину за его государственную регистрацию.

7.2.2. Приступить к приемке **Объекта долевого строительства** по Акту приема-передачи с момента получения уведомления **Застройщика** о готовности его передачи в срок, установленный пунктом 6.3. договора. В случае уклонения (неявки) Дольщика от принятия **Объекта долевого строительства**, а также в случае немотивированного отказа от принятия **Объекта долевого строительства**, Застройщик, по истечении двух месяцев с последнего дня принятия **Объекта долевого строительства**, вправе составить односторонний акт о передаче **объекта долевого строительства** Дольщику. При этом риск случайной гибели **Объекта долевого строительства** признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта.

7.2.3. С момента подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** **Дольщик** несет самостоятельно все эксплуатационные расходы по обслуживанию **Объекта долевого строительства** в соответствии со счетами, выставляемыми соответствующими эксплуатационными службами.

7.2.4. В случае приемки Квартиры по рабочему акту и до ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию не вносить изменения в конструктивные элементы **Объекта долевого строительства** (разборка перегородок, пробивка проемов, изменение схем прокладки отопления и приборов, электропроводки, сантехнических схем). В случае нарушения, **Дольщик** уплачивает **Застройщику** 5% (пять) процентов от стоимости **Объекта долевого строительства**.

7.2.5. Уведомить **Застройщика** об изменении своих паспортных данных и контактного телефона в течение 5 (пяти) дней с момента таких изменений.

8. Уступка прав требования по Договору.

8.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации.

8.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

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

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы **Стороны Договора** отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по **Договору**, препятствующие нормальному условию деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине **Сторон**; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению **Сторонами** условий настоящего **Договора**; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты 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 6 (шести) месяцев, **Стороны** имеют право расторгнуть **Договор** до истечения срока его действия. В данном случае составляется соглашение о расторжении **Договора**, которое должно быть зарегистрировано в установленном законном порядке.

9.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десяти) дней со дня прекращения форс-мажорных обстоятельств известить другую **Сторону** о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение **Договора** в письменной форме.

10. Заключительные положения.

10.1. **Договор** вступает в силу с момента его государственной регистрации, действует до полного исполнения **Сторонами** обязательств, не может быть, расторгнут, изменён, дополнен в одностороннем порядке, за исключением случаев прямо, установленных в самом **Договоре**.

10.2. Во всем, что не предусмотрено настоящим **Договором**, **Стороны** руководствуются действующим законодательством РФ.

10.3. **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 общениями.

10.4. В случае не достижения согласия по спорному вопросу (спорным вопросам) в ходе переговоров **Стороны** могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности.

10.5. Все изменения и дополнения к **Договору** оформляются дополнительными соглашениями **Сторон** в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего **Договора**.

10.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя или по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

10.7. Односторонний отказ от исполнения **Договора** возможен в предусмотренных действующим законодательством случаях и настоящим договором.

10.8. **Договор** составлен в **трех** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один экземпляр составлен для органа осуществляющего государственную регистрацию на территории Республики Хакасия, второй экземпляр - **Застройщика**, третий экземпляр - **Дольщика**.

Застройщик: Любимова Л.В. _____

М.П.

Дольщик _____