

## Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_

г. Курск

\_\_\_\_\_ дата

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Новый Курск» в лице директора Латышко Алексея Павловича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и

\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» (далее по тексту «Участник») с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является долевое участие «Участника» в строительстве «Жилого дома расположенного по ул. Фестивальная в г. Курске (2-я очередь строительства)» (далее по тексту «Объект»), осуществляемом «Застройщиком» собственными средствами и с привлечением средств других лиц.

1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного в п. 1. 1. объекта «Застройщик» передает «Участнику» по акту приема – передачи в сроки, обусловленные настоящим договором в соответствии с проектной документацией расположенную на \_\_ этаже в этом жилом доме квартиру № \_\_\_\_\_ общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м. с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 (далее по тексту – **Квартиры**), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять этот объект после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома

1.3. Срок окончания строительства 2 квартал 2020 года.

1.4. Квартиры передаются Участнику без внутренней отделки жилого помещения: **а именно без** напольного покрытия, отделки внутренних стен, оклейки обоями и облицовки керамической плиткой, чистовой отделки потолка, сантехники в санузле и кухне, установки межкомнатных дверей, установки газовых плит.

### 2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЁ УПЛАТЫ

2.1. Стоимость квартиры составляет \_\_\_\_\_ рублей без НДС.

Общая сумма оплаты определяется произведением стоимости одного квадратного метра на количество квадратных метров площади квартир, указанных в п.1.2. Стоимость одного квадратного метра проектной площади фиксирована и индексации не подлежит. Оплату «Участник» осуществляет в следующем порядке: сумма в размере

\_\_\_\_\_ рублей вносится в день регистрации настоящего договора.

В стоимость квартиры входят:

- бетонная стяжка на полу в коридоре, кухне, жилых комнатах и балконе;
- обмазочная гидроизоляция, стяжка в санузле;
- стены и перегородки - штукатурка,
- перегородки в санузлах - штукатурка,
- потолки - без отделки,
- двери входные в квартиру - металлические, окна, балконные двери, окна на балконе из ПВХ-профиля со стеклопакетами,
- ограждение лоджий - раздвижные конструкции из алюминиевых профилей.
- двухконтурный газовый водонагревательный котел (поквартирное отопление)
- разведение электропроводки;
- трубы и стояки ПВХ;
- установка приборов учета, установка пожарной сигнализации;
- установка радиаторов отопления;
- подводка инженерных коммуникаций в квартиру;

-Газоснабжение от существующих сетей газоснабжения.  
-Отопление квартир осуществляется от газовых котлов, установленных в каждой квартире.

2.2. В случае расхождения между проектной площадью квартир (с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5), указанной в п. 1.2. настоящего договора, по данным техинвентаризации менее чем на 3%, стоимость жилья, сложившаяся к моменту исполнения всех обязательств сторонами, изменению не подлежит.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. *Участник долевого строительства* обязан своевременно вносить платежи за объект, установленные настоящим договором. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа /платежей/ *Участник долевого строительства* уплачивает *Застройщику* неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.2. *Застройщик* обязуется сдать объект в эксплуатацию в 2 квартале 2020 г.

3.3. Передача объекта *Участнику долевого строительства* осуществляется по передаточному акту в течение 2-х месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. *Застройщик* уведомляет *Участника долевого строительства* о завершении строительства жилого дома и готовности объекта к передаче.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта *Участнику долевого строительства*, *Застройщик* уплачивает *Участнику долевого строительства* неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

В случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, *Застройщик* не позднее чем за 2 месяца до истечения срока, указанного в п. 3.2. ст. 3 настоящего договора, обязан направить *Участнику долевого строительства* соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение срока передачи *Застройщиком* объекта *Участнику долевого строительства* осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

3.4. *Застройщик* обязан передать *Участнику долевого строительства* объект, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.5. *Участник долевого строительства*, получивший сообщение *Застройщика* о завершении строительства жилого дома и готовности объекта к передаче обязан приступить к его принятию в течение 5 рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.6. В случае, если объект построен *Застройщиком* с отступлением от условий договора, приведшим к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором пользования, *Участник долевого строительства* по своему выбору вправе потребовать от *Застройщика*: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.7. *Участник долевого строительства* до подписания передаточного акта объекта вправе потребовать от *Застройщика* составления акта, в котором указывается несоответствие объекта требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения *Застройщиком* обязанностей, предусмотренных п.3.6. ст.3 настоящего договора.

3.8. *Участник долевого строительства* в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае: 1) неисполнения *Застройщиком* обязательства по передаче объекта в предусмотренный договором срок; 2)

прекращения или приостановления строительства жилого дома, в состав которого входит объект, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект не будет передан *Участнику долевого строительства*; 3) существенного изменения проектной документации строящегося жилого дома, в состав которого входит объект, в том числе существенного изменения размера объекта; 4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав жилого дома; 5) неисполнения *Застройщиком* обязанностей, предусмотренных п.3.6. ст.3 настоящего договора; 6) существенного нарушения требований к качеству объекта.

В случае одностороннего отказа *Участника долевого строительства* от исполнения договора *Застройщик* обязан возвратить денежные средства, уплаченные *Участником долевого строительства* в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных *Участником долевого строительства*. Указанные проценты начисляются со дня внесения *Участником долевого строительства* денежных средств в счет цены договора до дня их возврата *Застройщиком Участнику долевого строительства*.

3.9. Обязательства *Застройщика* считаются исполненными с момента подписания передаточного акта объекта. Обязательства *Участника долевого строительства* считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта объекта.

#### 4. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

4.1. В обеспечение исполнения обязательств *Застройщика* (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у *Участника долевого строительства* (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства жилого дома, в составе которого будет находиться объект, земельный участок, принадлежащий *Застройщику* на праве собственности и строящийся на этом земельном участке жилой дом.

4.2. При государственной регистрации права собственности *Застройщика* на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у *Участника долевого строительства* с момента государственной регистрации права собственности *Застройщика* на такой объект.

4.3. При государственной регистрации права собственности *Застройщика* на жилые помещения, входящие в состав жилого дома, строительство которых осуществляется с привлечением денежных средств *Участника долевого строительства*, указанные помещения считаются находящимися в залоге у *Участника долевого строительства* с момента государственной регистрации права собственности *Застройщика* на такие помещения.

4.4. *Застройщик* обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении *Застройщика* от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску *Участника долевого строительства* об обращении взыскания на предмет залога.

4.5. С момента подписания сторонами передаточного акта объекта право залога, возникшее на основании Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не распространяются на данный объект.

4.6. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и

иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», применяются положения ГК РФ и Федерального закона «Об ипотеке (залоге) недвижимости», с учетом особенностей Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.7. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору, заключенному для строительства (создания) «Жилого дома по ул. Фестивальная в г. Курске» наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (№ 214 - ФЗ).

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны по настоящему договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим договором и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. Просрочка внесения платежа *Участником долевого строительства* в течение более чем 3 месяца, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей - более чем три раза в течение 12 месяцев, является основанием для одностороннего отказа *Застройщика* от исполнения договора.

5.3. *Участник долевого строительства* вправе предъявить *Застройщику* требования по безвозмездному устранению недостатков в связи с ненадлежащим качеством объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

## **6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Право собственности *Участника долевого строительства* на объект подлежит государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке и возникает с момента такой регистрации.

6.3. При подготовке органами по учету объектов недвижимости технического паспорта на объект долевого строительства общая площадь объекта будет определяться без учета площади балконов и лоджий. Площадь балконов и лоджий в техническом паспорте на объект долевого строительства учитывается отдельно.

Расхождение общей площади объекта, определенной органом по учету объектов недвижимости (без учета площади балконов и лоджий) с общей проектной площадью объекта, определенной в настоящем договоре (с учетом площади балконов и лоджий), не влияют на цену настоящего договора и не затрагивают права и обязанности *Участника долевого строительства*, касающиеся оплаты договора.

6.4. Гарантийный срок на объект составляет 5 лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи объекта *Участнику долевого строительства*

6.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта до его передачи *Участнику долевого строительства* несет *Застройщик*.

6.6. К отношениям, вытекающим из настоящего договора, применяется законодательство РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и

иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.7. Уступка *Участником* прав требования по настоящему договору допускается после полной уплаты им цена договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка прав требований допускается только с предварительного письменного согласия Банка.

6.8. Любые изменения или дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями, которые являются его неотъемлемой частью.

6.9. «Участник» являясь согласно ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» залогодержателем земельного участка с кадастровым номером 46:29:102024:412, расположенного по адресу: Россия, Курская область, г. Курск, ул. Фестивальная, площадью 4025,00 кв.м., в соответствии со статьей 11.2. Земельного кодекса Российской Федерации дает согласие на межевание указанного земельного участка и его раздел. Также дает согласие на уменьшение после раздела земельного участка с кадастровым номером 46:29:102024:412 предмета залога, и на обременение залогом в его пользу участка образованного при межевании.

6.10. Договор составлен в трех экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу.

## 7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Застройщик

### Участник долевого строительства

ООО «Строительная компания «Новый Курск».

Место нахождения (почтовый адрес):

г. Курск, К. Маркса, дом 59А, оф.50.

Реквизиты: ИНН 4632134045, КПП

463201001, ОГРН 1144632024921

ПАО «Сбербанк» г. Курск

БИК 043807606

к/с 30101810300000000606

р/с 40702810433000000387

тел.: 312-800

Директор Латышко А.П.

---