

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №2/4/_

город Курск.

Двадцать шестое декабря две тысячи девятнадцатого года.

Акционерное общество «Инженер», в лице заместителя генерального директора Тутовой Светланы Владимировны, действующей на основании доверенности 46 АА 1126023 выданной 16 февраля 2018 года, удостоверенной Полиным А.А. нотариусом Курского районного нотариального округа Курской области, зарегистрирована в реестре за №46/56-н/46-2018-3-301, именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», с одной стороны и ФИО, паспорт: 38 00 _____ выдан 10.01.2010г. Отделением № _ ОУФМС России по Курской области в __ гор. Курска, код подразделения 460-00_, зарегистрирован по адресу: гор. Курск, ул. ____, д. __, кв. __ именуемый(-ая) в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный 10-ти этажный жилой дом на 200 квартир «Жилая застройка по улице Майский бульвар в г. Курске. (П очередь строительства). Жилой дом №4: блок-секция 3-4 - VII этап строительства; блок-секция 1-2 - VIII этап строительства», по адресу: гор. Курск, ул. Майский бульвар (далее – «многоквартирный жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией расположенную на _____ этаже в этом многоквартирном жилом доме однокомнатную квартиру № __, общей проектной площадью 41,38 кв.м. с учетом остекленной лоджии общей проектной площадью 4,96 кв.м., с понижающим коэффициентом 0,5 (далее по тексту – «объект долевого строительства, квартира»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Общая проектная площадь квартир включает в себя площадь остекленной лоджии.

1.2. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

- стены и перегородки покрыты одним слоем шпатлевки;
- оклейка стен обоями не предусматривается;
- шпатлевка и покраска потолка не предусматривается;
- шпатлевка и покраска внутренних стен и потолка лоджии не предусматривается;
- не выполняется стяжка полов (кроме первого этажа) и настилка всех видов чистового покрытия полов;
- на первом этаже выполняется стяжка полов с прокладкой трубопроводов системы теплого пола;
- в санузлах отделка пола, стен и потолка не предусматривается (внутреннюю чистовую отделку выполняет Участник самостоятельно и за свой счет);
- выполнена внутренняя электрическая разводка, установлен электрический щиток с автоматическими выключателями, установлены розетки, выключатели и лампочки;
- смонтировано индивидуальное газовое отопление с установкой и подключением двухконтурного газового котла, радиаторов с прокладкой необходимых трубопроводов, полотенцесушитель не устанавливается;
- смонтированы магистральные стояковые газопроводы;
- выполнена разводка газопроводов для подключения газовой плиты с установкой запорной арматуры;
- установку и подключение газовой плиты Участник определяет и выполняет самостоятельно (с помощью уполномоченной организации), газовая плита приобретается Участником самостоятельно и за свой счет;
- смонтированы магистральные стояковые трубопроводы холодного водоснабжения, выполнена разводка трубопровода до отопительного котла. Для подключения сантехнического оборудования установлен тройник с заглушками (установку сантехнического оборудования определяет и выполняет Участник самостоятельно и за свой счет);
- внутреннюю разводку трубопровода горячего водоснабжения от газового котла до сантехнического оборудования выполняет Участник самостоятельно и за свой счет. Для подключения трубопровода горячего водоснабжения на газовом котле предусмотрена запорная арматура;
- смонтирован магистральный стояк канализации с установкой тройника с заглушками. Внутреннюю разводку канализации и установку санфаянса выполняет Участник самостоятельно и за свой счет;
- установлены приборы учета: холодной воды, электрической энергии и газа;
- в квартиру установлена входная металлическая дверь;
- установлены оконные блоки и балконные двери из ПВХ-профиля с отливами и подоконниками;

- отделка откосов оконных и дверных блоков не предусматривается;
- выполнено остекление лоджии в одно стекло;
- внутридомовые отделочные работы, а также установка межкомнатных дверей, установка и подключение сантехнического оборудования, в том числе ванной, унитаза, раковины, смесителей, кухонной мойки, установка и подключение газовой плиты не входят в стоимость Объекта долевого строительства и производятся Участником по своему усмотрению самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи Квартиры.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Стоимость объекта долевого строительства (квартиры), то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей, исходя из стоимости **1 кв.м.** общей проектной площади квартиры, включая площадь остекленной лоджии с понижающим коэффициентом 0,5, равной **50 000 рублей**.

2.2. Не позднее двух рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства в сумме _____ (_____) рублей. Оставшуюся сумму в размере _____ (_____) рублей Участник долевого строительства обязуется вносить **поквартально** равными долями до 25 декабря 2020 года. Оплаченнная стоимость квартиры является фиксированной.

Денежные средства в счет цены договора подлежат уплате путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

2.3. Цена настоящего договора не подлежит уменьшению после его заключения.

2.4. По соглашению сторон оставшаяся или неоплаченная стоимость объекта долевого строительства может быть увеличена в случае увеличения показателей средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Курской области, ежеквартально утверждаемых Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с подпунктом 5.2.38 пункта 5 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

2.5. В случае увеличения показателей средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Курской области (пункт 2.4) Застройщик направляет Участнику долевого строительства проект соглашения об увеличении неоплаченной стоимости объекта долевого строительства пропорционально увеличению показателей средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Курской области. Участник долевого строительства обязан в течение 10 дней с момента получения указанного соглашения подписать и возвратить Застройщику соглашение об увеличении неоплаченной стоимости объекта долевого строительства.

2.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания соглашения об увеличении неоплаченной стоимости объекта долевого строительства или его государственной регистрации Застройщик вправе обратиться с иском в суд к Участнику долевого строительства о понуждении к заключению указанного соглашения и (или) о его государственной регистрации.

2.7. Стоимость квартиры включает в себя, но не исключительно, сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в том числе, затрат Застройщика на приобретение и оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, затрат, связанных с оформлением исходно-разрешительной документации; подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным; затрат по подготовке строительной площадки к строительству, затрат по строительству, в том числе на получение лимитов за энергоресурсы; затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения; затрат на получение технических условий по технологическому присоединению жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения; на развитие инженерных сетей и инфраструктуры города в соответствии с техническими условиями; затрат на обслуживание объекта строительства в строительный период; уплату арендных платежей, налогов, затрат, связанных с благоустройством жилого дома и всех иных затрат, связанных с возведением объекта и вводом его в эксплуатацию, а так же сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.8. Положения Жилищного законодательства Российской Федерации, устанавливающие, что площадь балконов и лоджий не входит в общую площадь квартиры не влияют на цену настоящего договора, не затрагивают права и обязанности Участника долевого строительства, касающиеся

оплаты договора и не влекут пересмотр цены договора, поскольку площадь остекленной лоджии с понижающим коэффициентом входит в проектную площадь квартиры и является объектом долевого строительства.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Участник долевого строительства обязан своевременно вносить платежи за квартиру, установленные настоящим договором. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа (платежей) Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

3.2. Застройщик обязуется ввести многоквартирный жилой дом в эксплуатацию не позднее II квартала 2021 года.

Застройщик имеет право на досрочный ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Передача квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по передаточному акту в течение 3-х месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

3.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

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

Сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче считается доставленным Участнику долевого строительства и в тех случаях, если оно поступило по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре, но не было ему вручено по обстоятельствам, зависящим от него.

3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 3.4 настоящего договора срок или отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства, при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.6. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи квартиры Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

3.7. В случае, если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения срока, указанного в пункте 3.2. 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 Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уведомление, извещение Застройщика об изменении срока договора в части изменения сроков завершения строительства, влечет для Участника долевого строительства такие гражданско-правовые последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю, в случае, если оно поступило участнику долевого строительства, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или он не ознакомился с ним.

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

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

3.10. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта на квартиру вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в пункте 3.8 настоящего договора, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 3.9. настоящего договора.

3.11. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора или потребовать расторжения договора в судебном порядке в случаях, установленных федеральным законом.

3.12. В случае расторжения настоящего 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. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

3.13. Расхождение общей проектной площади квартиры, определенной в настоящем договоре с площадью квартиры, определенной органом по учету объектов недвижимости (с учетом балконов), не более чем на 5 % не является существенным изменением размера объекта долевого строительства и не влечет возникновения или изменения прав и обязанностей сторон по отношению друг к другу или к третьим лицам.

3.14. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания передаточного акта на квартиру. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта на квартиру.

3.15. Участник долевого строительства, после исполнения договорных обязательств застройщиком и передачи ему жилого помещения, берет на себя обязанность по надлежащему содержанию и комфорtnому состоянию своего жилого помещения в многоквартирном доме.

3.16. В случае изменения адресов и иных реквизитов, Участник долевого строительства, у которого изменился адрес или иные реквизиты, обязан направить Застройщику уведомление об изменении адреса с приложением, подтверждающим данные изменения. При неисполнении данного обязательства все неблагоприятные последствия ложатся на Участника долевого строительства, уклонившегося от исполнения такого обязательства.

3.17. Застройщик вносит обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства, сформированный публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», созданной Правительством Российской Федерации в соответствии с требованиями ст. 23.2 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».

4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Исполнение Застройщиком обязательств по настоящему договору обеспечено залогом в соответствии со ст. 12.1, 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».

4.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома и строящийся на этом земельном участке многоквартирный жилой дом и (или) иной объект недвижимости.

Основания и порядок возникновения и прекращения залога, основания и порядок обращения взыскания на предмет залога устанавливаются Федеральным законом 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».

4.3. 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».

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 не надлежаще 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. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования по безвозмездному устраниению недостатков в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства 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. Расходы, связанные с регистрацией договора, получением технической документации (выписка из ЕГРОГД) и государственной регистрации права на квартиру, несёт Участник долевого строительства.

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

6.4. При подготовке технического паспорта на квартиру органом по учету объектов недвижимости площадь лоджий не будет входить в общую площадь квартиры, и будет учитываться в техническом паспорте отдельно.

Расхождение общей проектной площади квартиры, указанной в пункте 1.1 настоящего договора (с учетом площади лоджии), с общей площадью квартиры, указанной в техническом паспорте на квартиру (без учета площади лоджии), не влечет пересмотр цены настоящего договора.

6.5. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 лет. Указанный срок исчисляется с момента ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

6.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа в соответствии с положениями части 5.1. статьи 7 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».

6.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа многоквартирного жилого дома или его частей, а также окончания гарантийного срока предусмотренного заводом изготовителем, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

6.9. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если Федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе

отказать таким наследникам во вступлении в договор. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с ГК РФ.

6.10. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему договору допускается после полной уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка прав требований допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания передаточного акта объекта долевого строительства с письменного согласия Застройщика.

Обязанность Застройщика по передаче объекта долевого строительства Новому участнику в установленный п.3.2 настоящего договора срок возникает только при соблюдении условия об извещении о состоявшейся уступке права требования. Не извещение Застройщика о такой уступке права требования освобождает последнего от ответственности, предусмотренной п.3.6 настоящего договора.

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

6.12. Настоящий договор составлен в четырёх экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу.

7. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Акционерное общество «Инженер»
305040 г. Курск, пр-т Хрущева, д.32
тел./факс (4712) 39-44-84
ОГРН 1034637002707; ИНН 4629005410;
КПП 463201001; р/с № 40702810633000005124
в Курском отделении №8596 ПАО Сбербанк;
к/с 30101810300000000606; БИК 043807606

Заместитель генерального директора
АО «Инженер»

_____ С.В. Тутова

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ФИО,
паспорт: 38 00 _____ выдан 10.01.2010г.
Отделением № _____ ОУФМС России по Курской
области в _____ гор. Курска, код подразделения 460-
00_, зарегистрирован по адресу: гор. Курск, ул.
_____, д. ___, кв. ___.
Тел. _____.

_____ ФИО