

Договор № ___/Л-16
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Курск

«___» _____ 2016 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Эльдекор XXI плюс», в лице директора **Коштыяна Дереника Александровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____ именуем___ в дальнейшем «Участник долевого строительства», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Основные понятия и термины.

1.1. **Земельный участок** - земельный участок, с кадастровым номером **46:29:102325:21** находящийся по адресу: г. Курск, ул. Льва Толстого.

1.2. **Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой** – 8 этажный 120-ти квартирный 3-х секционный кирпичный жилой дом, расположенный по адресу: г. Курск, ул. Льва Толстого (___- этап строительства в осях ___).

1.3. **Объект долевого строительства** - квартира (жилое помещение), состоящая из ___-х комнат, расположенная в Многоквартирном доме на ___-м этаже, номер ___ согласно Описанию объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) и его размещению на поэтажном плане этажа многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору), проектной общей площадью ___ кв.м., площадью помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов) ___ кв.м., создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащая передаче Участнику долевого строительства без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п. 7.4. настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.4. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, без учета площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов). Проектная общая площадь Квартиры составляет ___ кв.м.

1.5. **Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей проектной площади квартиры и площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов), которая определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет ___ кв.м.

1.6. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей площади квартиры и площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов), которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Многоквартирный дом и Квартиру.

1.7. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок на основании договора аренды земельного участка находящегося в государственной собственности и расположенного на территории г. Курска и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство.

1.8. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.9. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

2. Предмет договора.

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры в порядке и сроки, установленные п. 6 настоящего Договора.

2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании разрешения на строительство № **46-Ru46302000-3326-2016 от 22.09.2016 г.**

2.4. Застройщик передает Участнику долевого строительства по акту приема-передачи квартиру под чистовые отделочные работы в **I-м квартале 2021 года.**

2.5. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в **II-м квартале 2021 г.**

Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.6. При оформлении права собственности на Квартиру площадь Квартиры подлежит передаче в собственность: _____.

2.7. Договор участия в долевом строительстве подлежит обязательному страхованию гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

3. Цена договора.

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера фактической площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и проектная) Объекта долевого строительства составляет _____ **000 (Двадцать _____ тысяч) рублей 00 копеек.**

3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет **кв.м.,** что составляет денежную сумму в размере: _____ (**_____**) **рублей 00 копеек.**

3.4. В случае если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит инвестируемую площадь, указанную в п. 1.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи квартиры производит доплату за увеличенную площадь, исходя из цены _____ **000 (_____ тысяч) рублей за 1 кв.м.,** указанной в п. 3.2. настоящего Договора, путем внесения дополнительных инвестиционных денежных средств в кассу Застройщика, также Застройщик до подписания акта приема-передачи квартиры производит возврат денежных средств за уменьшенную площадь, исходя из цены _____ **000 (_____ тысяч) рублей 00 копеек за 1 кв.м.,** указанной в п. 3.2. настоящего Договора. Стоимость квадратного метра является фиксированной и изменению не подлежит. Во всех остальных случаях стоимость квадратного метра является фиксированной и изменению не подлежит.

3.5. Уплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.4. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления.

3.6. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

3.7. Стоимость объекта долевого участия включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат в строительстве (создании) объекта долевого строительства и денежных средств в размере 0.1 % на оплату услуг Застройщика.

4. Порядок расчетов.

4.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора путем внесения денежных средств в кассу Застройщика или иным законным способом.

4.2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:
- сумма в размере: _____ (**_____**) **рублей 00 копеек** оплачивается участником долевого строительства не ранее дня государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области.

4.3. Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате признается дата внесения денежных средств в кассу Застройщика.

5. Права и обязанности сторон.

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объект долевого строительства. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на Объект долевого строительства не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п.п. 5.1.2, 5.2.2 настоящего Договора.

5.1.2. Застройщик не возражает против уступки Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам только после согласования уступки права требования Застройщиком и полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора. Застройщик гарантирует выдачу согласия на совершение сделки по уступке Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу в случае не полной оплаты Цены Договора только при условии, если договором о совершении такой сделки будет предусмотрен одновременный перевод долга.

5.1.3. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

5.1.4. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.3. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 3.4. и 7.5. настоящего Договора.

5.1.5. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленную лицензию, в том случае если наличие лицензии обязательно для осуществления соответствующих видов работ.

5.1.6. Застройщик обязуется извещать Участника долевого строительства об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного дома.

5.1.7. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.8. Застройщик, в течение двух месяцев с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершенном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.9. Застройщик до ввода жилого дома в эксплуатацию обязуется прекратить право собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым №46:29:102324:134. Застройщик гарантирует, что при вводе объекта в эксплуатацию, земельный участок и другое общее имущество собственников дома не будет обременено правами третьих лиц, кроме собственников жилых и не жилых помещений в многоквартирном доме

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.3. настоящего Договора, в порядке, установленном п. 4 настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения инвестируемой и фактической площади Квартиры произвести доплату в соответствии с п. 3.4. и п. 3.5. настоящего Договора.

5.2.2. Участник долевого строительства после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора имеет право без согласования с Застройщиком продать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу. В этом случае в течение 10 (десяти) календарных дней с момента оформления соглашения о передаче прав и обязанностей по настоящему Договору Участник долевого строительства письменно уведомляет Застройщика об оформлении указанного соглашения.

5.2.3. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течение двух месяцев с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2.4. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник долевого строительства обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом).

5.2.5. До получения свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры.

5.2.6. Участник долевого строительства обязан самостоятельно и за свой счет не позднее, чем за 2 месяца до приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию выполнить в квартире чистовые отделочные работы в соответствии с требованиями строительных и других обязательных норм и правил.

5.2.7. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору:

Залог в порядке, предусмотренном статьями 12-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2.8. Участник долевого строительства не возражает против возможной дальнейшей корректировки проектной документации в сторону увеличения этажности (до 10 этажей). Дает свое согласие на любые действия, связанные с корректировкой проектной документации в сторону увеличения

этажности и последующим переоформлением документации, связанной с ведением строительства объекта и вытекающей из вышесказанной корректировки проекта. При этом указанные изменения в проекте не влияют на качество объекта долевого строительства и не влияют на условия настоящего договора в сторону ухудшения положения участника долевого строительства.

6. Срок и порядок передачи квартиры.

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Квартиры в течение двух месяцев с даты получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.3. Участник долевого строительства в течение 7 дней с момента получения уведомления от Застройщика о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию обязан прибыть в офис Застройщика и принять по Акту приема – передачи квартиру.

В случае отказа от приема квартиры Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о причинах отказа в подписании Акта приема

- передачи квартиры в соответствии с п.6.7 настоящего договора

В противном случае Акт приема передачи будет считаться подписанным Участником долевого строительства без претензий к Застройщику.

6.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.5. Риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.6. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6.7. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому.

7. Гарантии качества объекта долевого строительства и ответственность сторон.

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке.

7.3. Гарантийный срок на объект долевого строительства, а так же технологическое и инженерное оборудование составляет пять лет (п.5ст.7 214-ФЗ).

7.4. Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства - согласно проекта:

- выполнена цементная стяжка полов;
- стены и перегородки оштукатурены известковым раствором;
- установлены пластиковые оконные блоки;
- выполнено остекление балкона;
- установлены биметаллические секционные радиаторы;
- выполнена электропроводка с установкой выключателей и розеток;
- выполнена подводка водопровода и канализации без установки санфаянсовых приборов;
- установлены счетчики: холодной воды, учета электроэнергии, газовый счетчик;
- установлена металлическая входная дверь, без установки межкомнатных дверей;
- выполнена чистовая отделка мест общего пользования (стены на лестничных площадках оштукатурены, окрашены, полы керамическая плитка);
- установлено индивидуальное поквартирное отопление;
- в каждой 10-этажной блок - секции имеется одна лестничная клетка, в состав которой входит один лифт грузоподъемностью 630 кг.

7.5. В случае, если Многоквартирный дом построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Участник долевого строительства вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- соразмерного уменьшения Цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.6. В случае существенного нарушения требований к качеству Многоквартирного дома или Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.7. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, установленных п. 6 настоящего Договора, Участник долевого строительства имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.8. В случае нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных п. 4.2. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.9. В случае, если к Участнику долевого строительства будут предъявлены требования третьих лиц, связанные с просрочкой сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию или просрочкой передачи Объекта долевого строительства, Застройщик будет нести ответственность в размерах убытков, причиненных третьим лицам и в порядке, предусмотренным действующим законодательством.

7.10. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

7.11. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.12. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. Расторжение договора.

8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

8.2. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

8.3. Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.п. 8.2., 8.3 настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства уплаченные им по настоящему Договору денежные средства, а также уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере и в сроки, установленные Законом 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются за каждый день использования денежных средств со дня их внесения Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора до дня их возврата Застройщиком.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора и несвоевременного возврата Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, Участник долевого строительства имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ, от суммы, подлежащей возврату, за каждый календарный день просрочки.

8.6. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

9. Форс-мажорные обстоятельства.

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

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а так же изменения действующего законодательства.

9.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

9.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

9.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

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

9.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

10. Заключительные положения.

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации. С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

10.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации.

10.3. Приложение № 1 и Приложение № 2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

10.5. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.6. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

11. Адреса и реквизиты сторон.

11.1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны Договора обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

11.2. Реквизиты сторон:

Застройщик:

ООО «Эльдекор XXI плюс»

305004, г. Курск, ул. Челюскинцев, 23, оф. 2

Тел.: (4712) 39-21-25, факс (4712) 39-21-27

ИНН 4632069029 КПП 463201001

ОГРН 1064632047270

р/с 40702810600000209765

АКБ «ЛЕГИОН» (АО), г. Москва

БИК 044525373

к/с 30101810445250000373.

Участник долевого строительства:

Директор

ООО «Эльдекор XXI плюс»

_____ **Д.А. Коштоян** _____ / _____ /

**Участник долевого строительства с договором
страхования ознакомлен:**

_____ / _____ /

Описание объекта строительства

Объектом долевого строительства является _____комнатная квартира № _____
расположенная на _____-м этаже строящегося жилого дома по адресу: г. Курск, ул. Льва
Толстого (_____ этап строительства, блок секция в осях _____).

Проектная общая площадь объекта долевого строительства составляет _____ кв.м., площадь
помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов) – _____ кв.м., жилая
площадь квартиры – _____ кв.м., инвестируемая площадь (с учетом площади помещений
вспомогательного использования – лоджий и балконов) составляет – _____ кв.м.

Описание объекта долевого строительства составлено на основании проекта строительства
жилого дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул.
Льва Толстого (_____ этап строительства, блок секция в осях _____) разработанного ООО «Фирма
«Курский Архитектурно-Строительный Проект, шифр: 335/14.

Директор

ООО «Эльдекор XXI плюс»

_____ Д.А. Коштоян

С описанием объекта ознакомлен: _____/_____/