

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве №

г. Ставрополь

_____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОНБИЗНЕСГРУПП», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Горлова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, и гр. _____, пол: _____, дата рождения _____, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: _____, выдан ОВД _____, код подразделения _____, место регистрации: _____, СНИЛС _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», «Дольщик», совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию объекта капитального строительства: 9-ти этажного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже и подземным паркингом, расположенного по адресу: город Ставрополь ул. Р. Люксембург, 32, квартал 117, разрешение на строительство № **26-309000-429с-2018** дата выдачи **29.06.2018** г., кадастровый номер земельного участка на котором осуществляется строительство 26:12:030212:693.

Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить (создать) объект капитального строительства 9-ти этажный многоквартирный жилой дом общей площадью **6051,6 кв.м.**, со встроено-пристроенными нежилыми помещениями на первом этаже площадью 482,8 кв.м и подземным паркингом площадью 1301,3 кв.м на 37 парковочных мест, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, лица Р. Люксембург, 32, (далее Объект), основные характеристики которого указаны в **Приложении № 2**, к настоящему Договору, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию обеспечить передачу Дольщику в Многоквартирном жилом доме Объекта долевого строительства на праве собственности, а именно квартиры с основными характеристиками:

Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение
Номер квартиры	
Блок секция/Подъезд	
Этаж	
Общая площадь	
Количество комнат	
Общая площадь комнат, кв.м.	

Площадь комнат (жилая площадь), кв.м.	
Количество помещений вспомогательного использования	
Общая площадь помещений вспомогательного использования, кв.м.	
Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м.	Кухня
	Коридор
	Санузел
Количество лоджий	
Общая площадь лоджий, кв.м.	
Площадь лоджий с понижающим коэффициентом (0,5)	
Общая приведенная площадь жилого помещения, кв.м.	

Местоположение Квартиры на плане дома указано в **Приложении № 1** к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик может оказывать организационное содействие и обеспечивать за счет дополнительных средств Участников долевого строительства оформление права собственности на квартиру в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Срок ввода в эксплуатацию – **III квартал 2018 года**.

2.2. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору Застройщик передает соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства приобретает право собственности на указанную квартиру. Срок передачи квартиры - в течение 75 (семидесяти пяти) календарных дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.3. В соответствии с достигнутой сторонами договоренностью, Застройщик наделяется правом досрочно исполнить обязательство по передаче Участнику

долевого строительства объекта долевого строительства, но не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

2.5. Застройщик предоставляет в орган государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

2.6. Застройщик гарантирует, что права на указанную в п. 1.1. Квартиру на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят. Застройщик обязуется передать квартиру, свободную от прав и притязаний третьих лиц.

2.7. Застройщик устанавливает гарантийный срок на Квартиру – 5 (пять) лет с момента передачи ее Участнику долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование устанавливается на 3 (три) года, при условии выполнения правил технической эксплуатации с момента подписания первого передаточного акта.

2.8. Передача имущества Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту, подписываемому сторонами.

2.9. Качество квартиры. Гарантия качества.

2.9.1. Качество квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектно - сметной документации на Объект, СНИПам, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

2.9.2. Стороны настоящего Договора могут дополнительно определить параметры качества квартиры с более высоким уровнем отделочных работ, которые будут выражены в приложении к настоящему Договору или подписанием дополнительного соглашения.

2.9.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации

либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Участник долевого строительства обеспечивает финансирование строительства Объекта, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в объеме и сроки, определенные настоящим Договором.

3.2. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру указанную в п. 1.1. настоящего Договора в течение 75 (семидесяти пяти) календарных дней с момента наступления срока передачи объекта долевого строительства.

3.3. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на квартиру, получаемое в результате финансирования строительства Объекта, включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

3.4. С момента принятия Объекта долевого строительства Дольщик самостоятельно несет расходы по оплате всех коммунальных услуг. Кроме того, Дольщик несет расходы, связанные с содержанием Многоквартирного жилого дома и общего имущества дома, в том числе по техническому обслуживанию и ремонту оборудования, обеспечивающего эксплуатацию дома, пропорционально площади своего Объекта долевого строительства к общей площади Многоквартирного жилого дома.

3.5. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика для оформления документов.

3.6. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика Участник долевого строительства обязан приступить к подписанию документов, необходимых для оформления права собственности на квартиру, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством.

3.7. До оформления права собственности на квартиру, Участник долевого строительства обязан не производить в квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш; борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на квартиру производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

3.8. Участник долевого строительства может уступить свои права по Договору третьим лицам с согласия Застройщика при условии полного внесения денежных средств по Договору.

В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по

Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.9. Участник долевого строительства не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, в том числе с использованием наименования Застройщика строительства, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

3.10. В случае выявления в ходе эксплуатации квартиры скрытых дефектов, возникших по вине Застройщика, Участник долевого строительства обязан сообщить о данном факте в эксплуатирующую организацию.

3.11. В случае нарушения Участником долевого строительства срока приема квартиры без письменного объяснения причин, Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства надлежащим образом, а Участник долевого строительства считается принявшим полную ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, что включает также обязанность осуществлять полную оплату коммунальных услуг и эксплуатационных расходов по выставленным счетам. Застройщиком составляется 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, предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет _____ (_____), исходя из стоимости одного _____ квадратного _____ метра _____ (_____) и общей приведенной площади Квартиры, равной _____ кв. м.

4.2. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 4.1 настоящего Договора, на расчетный счет Застройщика единовременным платежом в течение 7 (семи) дней с момента проведения государственной регистрации настоящего договора.

4.3. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости объекта долевого строительства будет подтверждаться копией платежного поручения с отметкой банка об исполнении.

4.4. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Стоимость объекта долевого строительства указанная в п. 4.1. настоящего Договора включает

в себя сумму затрат на строительство объекта и сумму вознаграждения Застройщика в размере 1% цены договора. Если в результате строительства будет получена экономия, стороны считают ее дополнительным вознаграждением Застройщика. Если в результате реализации проекта будет получен убыток – он покрывается за счет средств Застройщика.

4.5. Окончательный расчет между сторонами по настоящему Договору производится исходя из уточненной общей приведенной площади передаваемого Объекта долевого строительства, в том числе площади лоджии с понижающим коэффициентом, определяемой по результатам технической инвентаризации.

4.6. Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Дольщику, с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом, увеличится по сравнению с указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Дольщик обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.7. Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Дольщику, с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом, уменьшится по сравнению с указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Дольщику, излишне оплаченные средства в течение 30 (Тридцати) дней с момента заявления требования Дольщика о возврате денежных средств.

4.8. Дополнительные расчеты, предусмотренные в п.п. 4.6., 4.7. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости строительства одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом, указанной сторонами в пункте 1.1. настоящего Договора.

4.9. Изменение цены договора, предусмотренной п. 4.1., и изменения общей приведенной площади Объекта долевого строительства с учетом лоджии с понижающим коэффициентом в большую или меньшую сторону, предусмотренные п.п. 4.6., 4.7. настоящего договора, отражаются в дополнительном соглашении, подписанном обеими сторонами, которое должно быть зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- предоставленный для строительства Дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности;

- строящийся на земельном участке Дом.

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

5.3. 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.

5.4. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных действующим законодательством.

5.5. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

5.6. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по передаче жилых помещений участникам долевого строительства осуществляется путем перечисления обязательных отчислений в размере 1,2% стоимости договора долевого участия в фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 2017 года № 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».

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера.

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

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме

(любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

7.4. Не уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров.

Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение трех месяцев с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ по месту нахождения Застройщика.

8.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторонами и прошли государственную регистрацию в установленном действующим законодательством порядке.

8.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 9 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».

8.5. Застройщик, в случае расторжения Договора, предусмотренном п. 7.1. настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора, предусмотренном п.7.2 настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса

по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

8.6. Основаниями для расторжения договора участником долевого строительства в одностороннем порядке являются:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) его качество не соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;

3) существенное нарушение требований к качеству объекта долевого строительства;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.7. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае неисполнения участником долевого строительства в течение более чем двух месяцев со дня наступления срока предусмотренного п.4.2 настоящего Договора обязанности по оплате стоимости объекта долевого строительства.

При этом, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

8.8. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

8.9. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «РЕГИОНБИЗНЕСГРУПП» 355000, г. Ставрополь, ул. Мира
267, оф. 207 ИНН 2634096673/КПП 263401001, ОГРН 1162651061760, р/с
40702810060100009051 в Ставропольском отделении №5230 ПАО «СБЕРБАНК» г.
Ставрополь к/с 30101810907020000615 БИК 040702615, в лице директора
действующего на основании устава Горлова Алексея Геннадьевича

Участник долевого строительства: _____

Основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	
адрес	Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, улица Р. Люксембург, 32
вид	здание
назначение	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом
количество этажей (шт.)	1- 10
количество подземных этажей (шт.)	1
этажность (шт.)	1-9
общая площадь (кв.м.)	6051,6
материал наружных стен	монолитные железобетонный каркас с заполнением из штучной кладки, керамический кирпич с утеплением и декоративно-защитной фасадной штукатуркой
материал поэтажных перекрытий	монолитное железобетонное
класс энергоэффективности	В «Высокий»
сейсмостойкость	7 баллов

Застройщик:	Участник долевого строительства:
Директор ООО «РЕГИОНБИЗНЕСГРУПП» <div style="text-align: right;">А.Г. Горлов</div>	<hr/> <hr/> <hr/> (Фамилия Имя Отчество полностью, подпись)
м/п	