

Договор участия в долевом строительстве № __

г. Ставрополь

«__» __ 201__ г.

ООО «__» (индекс, адрес, ИНН __, КПП __, ОГРН __, зарегистрировано __ г. Межрайонной инспекцией ФНС России № 11 по Ставропольскому краю), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **должность ФИО** (__ г.р., место рождения – __, пол - __, паспорт Гражданина Российской Федерации серия __ № __, выдан кем __ когда __, зарегистрирован по адресу: __), действующего на основании: Протокола внеочередного собрания участников общества с ограниченной ответственностью «__» от __ года, Приказа № __ от __ года и на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ ФИО, пол __, дата рождения __, место рождения __, СНИЛС __, паспорт __ выдан __, код подразделения __, зарегистрирован (а) по адресу: __, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», договорились заключить настоящий Договор участия в долевом строительстве на следующих условиях:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию на долевой основе строительства **многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями- позиция __ по ГП, расположенного по адресу: __ на земельном участке с кадастровым номером __**, площадь земельного участка __ кв.м., находящемся в собственности ООО «Ставград» (далее – Объект недвижимости) на условиях, предусмотренных Договором. Характеристика Объекта недвижимости:

- наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией: **многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, поз. __ по ГП по адресу: __;**
- адрес (местоположение) объекта: __;
- вид: **здание;**
- назначение: **здания жилые общего назначения многосекционные;**
- этажность: __ (количество этажей: **6**, количество подземных этажей: **1**);
- площадь жилого здания – __ **кв. м.;**
- класс энергетической эффективности жилого дома: **В (высокий);**
- сейсмостойкость: здание запроектировано с учетом сейсмичности площадки **7** баллов;
- наружные стены представляют собой многослойную конструкцию с применением утеплителя и кирпича марки М-125 на цементном растворе М-50, перекрытия выполнены из ж/б плит.

2.2. Застройщик осуществляет деятельность по строительству Объекта недвижимости на основании разрешения на строительство № **26-309000-__с-201__** от __ г., выдано Комитетом градостроительства администрации города Ставрополя. **Срок действия разрешения - до __ г.**

2.3. Застройщик обязуется на условиях и в срок, предусмотренные Договором, обеспечить строительство и передачу в собственность Участнику долевого строительства в указанном Объекте недвижимости **жилого помещения – квартиры № __** Объекта недвижимости, (далее – Квартира или Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Основные характеристики Квартиры:

Подъезд	Этаж	Блок-секция	Количество комнат, шт./площадь, кв.м.	Номер квартиры (Общая)	Площадь квартиры, включая лоджию кв.м.	Общая площадь квартиры, кв.м.	Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м./ лоджия, кв.м.	Назначение

Указанный номер Квартиры является предварительным и может быть изменен. Фактический номер Квартиры определяется согласно данных организации (предприятия), осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта недвижимости обозначено в Приложении № 1 к Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося Объектом долевого строительства нежилого помещения обозначен в Приложении № 2 к Договору, являющегося неотъемлемой частью Договора.

2.4. Участник долевого строительства осуществляет финансирование строительства в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Обязательства Застройщика:

3.1.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Срок ввода в эксплуатацию – **IV квартал 2020 года**.

3.1.2. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Срок передачи Квартиры – в течение шести месяцев после ввода объекта в эксплуатацию. 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.

3.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию права, документы, необходимые для регистрации Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.1.4. Гарантирует, что права на Объект долевого строительства на дату подписания Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят. Застройщик обязуется передать Квартиру свободной от прав и притязаний третьих лиц.

3.1.5. Устанавливает гарантийный срок для Объекта долевого строительства - пять лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта 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 по акту приема-передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается в три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.1.6. Застройщик передает Квартиру в следующем техническом состоянии: конструктивная схема здания принята с продольными несущими и поперечными самонесущими стенами из кирпича; наружные стены собой многослойную конструкцию с применением утеплителя и кирпича марки М-125 на цементном растворе М-50; входные двери в жилое помещение – металлические утепленные с врезным замком китайского производства; теплоснабжение – индивидуальное, источником теплоснабжения в каждой квартире служат индивидуальные настенные котлы; теплотехнические работы – устройство системы отопления с установкой радиаторов; водоснабжение: – холодное водоснабжение многоквартирного жилого дома осуществляется от централизованной системы холодного водоснабжения; горячее водоснабжение жилых помещений проектируется индивидуально от индивидуальных настенных котлов; приборы учета расхода воды устанавливаются внутри квартиры; электромонтажные работы - разводка медным кабелем до выхода на патрон, с установкой, согласно ПУЭ, квартирного щитка и счетчика учета потребляемой электроэнергии в этажном щите на лестничной площадке; заполнение оконных и дверных проёмов по периметру здания изделиями из ПВХ со стеклопакетами, с установкой фурнитуры и комплектующими, с установкой отливов; остекление лоджий изделиями из ПВХ со стеклопакетами; отделка жилых помещений: цементная стяжка по полам под линолеум (без укладки линолеума), штукатурка стен и перегородок; внутриквартирные (межкомнатные) двери не устанавливаются; газовые плиты не устанавливаются.

3.1.7. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту, подписываемому сторонами.

3.2. Обязательства Участника долевого строительства:

3.2.1. Участник долевого строительства обязуется осуществить финансирование объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором.

3.2.2. Участник долевого строительства несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта.

3.2.3. 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.

3.2.4. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика Участник долевого строительства обязан подписать документы, необходимые для оформления права собственности на Квартиру, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

3.2.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка производится с согласия Застройщика. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

3.2.7. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга(-ги) на приобретение недвижимости.

3.2.8. 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.

3.2.9. 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.

4. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ.

4.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и определена как произведение цены единицы общей приведенной площади Квартиры и общей приведенной площади Квартиры. Общая приведенная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади Квартиры и площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5.

Цена на дату заключения Договора составляет ___ () **рублей 00 копеек**. Из них стоимость общей площади Квартиры равна ___ () рублей __ копеек, а стоимость лоджии равна ___ () рубля __ копеек.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Квартиры.

Весь финансовый результат по Договору остается у Застройщика.

4.2. Денежные средства перечисляются на расчетный счет Застройщика, если соглашением сторон не предусмотрены иные формы платежей или проведения расчетов.

4.3. Участник долевого строительства осуществляет финансирование в следующем порядке и сроки:

Участник долевого строительства осуществляет финансирование в следующем порядке и сроки:

- **___ () рублей 00 копеек** Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Возможны и иные формы расчета.

4.4. Цена Договора может быть изменена только в случае изменения общей площади Квартиры, по результатам обмеров организации (предприятия), осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

4.5. Окончательный расчет между сторонами производится исходя из уточненной общей площади

передаваемой Квартиры, определяемой по результатам обмеров организации (предприятия), осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

4.6. Если общая площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства окажется более чем на 1 (один) кв.м., указанной в пункте 2.3. Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.7. Если общая площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства окажется менее чем на 1 (один) кв.м., указанной в пункте 2.3. Договора, Застройщик обязуется вернуть излишне уплаченные средства в течение 15 (пятнадцати) дней с момента заявления требования Участника долевого строительства о возврате денежных средств.

4.8. Дополнительные расчеты, предусмотренные пунктами 4.6., 4.7. Договора, производятся из расчета ___ (___ тысяч) рублей 00 копеек за 1 кв.м. общей площади Объекта долевого строительства.

4.9. В случае невыполнения Участником долевого строительства обязанности, предусмотренной п. 4.6. Договора Застройщик имеет право не передавать Квартиру до момента исполнения данной обязанности.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ за убытки, причиненные другой стороне неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору.

5.2. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены настоящего Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ (пункт 4 статьи 5 Федерального закона 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").

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 в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ (пункт 5 статьи 5 Федерального закона 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").

В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (пункт 6 статьи 5 Федерального закона 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").

5.3. 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 (пеня) 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 Договору.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки

(дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. В целях обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по строительству, сдаче в эксплуатацию многоквартирного дома и передаче Участнику долевого строительства Квартиры в счет оплаченных Участником долевого строительства денежных средств по Договору, Застройщиком и Некоммерческой корпоративной организацией «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (далее - Страховщик) заключен договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от ___ № ___, место заключения г. ___ (далее – Договор страхования), срок действия договора страхования по ___ Выгодоприобретатель: Участник долевого строительства. Предметом Договора страхования является взаимное страхование ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору. Условия страхования: Страховщик обязуется при наступлении предусмотренного в Договоре страхования события (страхового случая) возместить Участнику долевого строительства причиненные вследствие этого события убытки, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по передаче Квартиры по Договору (выплатить страховое возмещение) в пределах страховой суммы. **Страховая сумма составляет _____.** Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со ст. 14 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»;

2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

Срок уведомления Страховщика о наступлении страхового случая 3 (три) рабочих дня. Сведения о страховщике: Некоммерческая корпоративная организация "Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков", место нахождения: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2. Почтовый адрес: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2. ОГРН 1137799018367, ИНН 7722401371, КПП 775001001.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. Изменение и расторжение Договора возможны только по соглашению сторон, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ или Договором.

7.2. Односторонний отказ от исполнения Договора допускается в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из 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 по месту нахождения Застройщика.

8.2. Стороны обязаны в письменном виде уведомлять друг друга об изменении адресов и места проживания. В случае не уведомления сторона несет риски, связанные с неисполнением данной обязанности. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, считаются надлежащим исполнением обязательств. Сторона, отсутствующая по указанному ей для уведомлений адресу, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

8.3. Все изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации и признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями, подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы Управлением Росреестра по Ставропольскому краю.

8.4. Договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться стороны при исполнении Договора. После подписания Договора сторонами, любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом

договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления сторон как устные, так и письменные отменяются. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров, связанных с исполнением Договора.

8.5. договор подлежит государственной регистрации Управлением Росреестра по Ставропольскому краю и вступает в силу с момента его государственной регистрации, составлен в **трех** подлинных экземплярах, по одному для каждой стороны и один для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «__»

ИНН: __

КПП: __

ОГРН: __

ОКПО: __

Расчетный счет: __

Банк: __

БИК: __

Корр. счет: __

Юридический адрес: __

Телефон: __

Должность _____ **ФИО**

М.п.

Участник долевого строительства:

—
