

ДОГОВОР № __/__/201__
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

г. Курган

_____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «СК Атлант», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Сергеева Евгения Владимировича**, действующего на основании Устава, и _____ года рождения, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: г. Курганская область, _____ именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», заключили Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Федеральный закон - Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 29.07.2018г.) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

1.2. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «СК Атлант» (ООО «СК Атлант»), зарегистрировано 06 октября 2015 года ИФНС РФ по городу Кургану за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1154501007231, местонахождение: Российская Федерация, Курганская область, город Курган, ул. Свердлова, д. 24а оф. 208, было поставлено на налоговый учет с присвоением ИНН/КПП 4501204316/450101001, привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом, Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства на находящимся в аренде земельном участке многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, подтверждаются следующие документы:

Право аренды земельного участка с кадастровым номером: 45:25:020411:36, Регистрация договора аренды за N 45/100/002/2018-788 от 15.01.2018г.

Свидетельство о государственной регистрации Застройщика от 06 октября 2015 г. серия 45 N 001322572

Разрешение на строительство многоквартирного дома от 27 июня 2018 г. за № 45- RU45301000-702-2018.

Проектная декларация от 15 августа 2018 г.

Публикация на сайте www.atlant45.ru от 15 августа 2018 года проектной декларации в соответствии со статьей 19 Федерального закона.

Проектная документация разработана ООО «КБ Строительные технологии» СРО-П-166-30062011.

1.4. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация доступна для ознакомления любому обратившемуся заинтересованному лицу в офисе Застройщика по адресу: Курганская область, 640003, г. Курган, ул. Свердлова, 24а, оф. 208.

1.5. Объект долевого строительства - жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Местоположение объекта: город Курган, 11 микрорайон, д.4

Дом 4, подъезд __, этаж __

Будущий номера помещения № __

Общая площадь объекта долевого строительства __ м², площадь лоджии __ м²

Характеристика и план Объекта долевого строительства указаны в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные Договором,

регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом, законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **30 июня 2019 года.**

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

2.5. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

2.6. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

2.7. Расходы по государственной регистрации Договора, а также расходы на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства или новые участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора определена как произведение цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства и общей приведенной площади Объекта долевого строительства и составляет _____ (_____) **рублей.**

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии с понижающим коэффициентом (0,5), установленным Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр "Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения и составляет _____. Цена одного квадратного метра приведенной площади Объекта долевого строительства составляет ____ (_____) **рублей.**

3.3. Уплата цены Договора производится в течении 5 дней с момента государственной регистрации настоящего договора в размере _____ (_____) **руб.**

3.4. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2. Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.5. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м. по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2. Договора.

3.6. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Вносить изменения в проектную декларацию в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом, а также опубликовать изменения в течение десяти дней со дня их внесения.

4.1.5. После сдачи многоквартирного дома госкомиссии незамедлительно направить Участнику долевого строительства уведомление о готовности к передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.6. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.9. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки, - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт.

4.1.10. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

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

4.1.12. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.3 Договора, внести платеж по Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.3. Участник долевого строительства не вправе:

4.3.1. Производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе возведение перегородок, производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

В случае если Участником долевого строительства были возведены перегородки до подписания передаточного акта, возведенные перегородки не принимаются во внимание при технической инвентаризации Объекта долевого строительства и постановке на кадастровый учет.

4.3.2. Изменять конструктивные элементы (не распространяется на работы по возведению и монтажу перегородок) Объекта после сдачи Объекта в эксплуатацию до прекращения гарантийных обязательств Застройщика.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 30 (тридцати) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 процентов от цены, указанной в п. 3.2 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе

самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

4.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой Российской Федерации.

5.2. 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 Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.3. Просрочка внесения единовременного платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца, или систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей (при предоставлении рассрочки), то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения отдельного платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном [статьей 9](#) Федерального закона.

5.4. 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.

5.5. 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.

5.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока приемки Участником долевого строительства Объекта долевого строительства от Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

5.7. Наследники, в случае, предусмотренном п. 2.5. настоящего договора, допустившие нарушение сроков приемки Объекта, в связи со сроками принятия наследства, обязаны возместить расходы, связанные с содержанием Объекта до его фактической передачи.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1 Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.2 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.3 Гарантийный срок на отделочные работы, использованные на объекте долевого строительства: пленка ПВХ, обои, керамическая плитка, ламинат, сантехническое оборудование, межкомнатные двери, осветительные приборы, мебель составляет 1 (Один) год со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства ранее срока, установленного п. 2.3 Договора.

7.4. Застройщик, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, обязан направить Участнику долевого строительства за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до даты предполагаемой передачи Объекта, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

7.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.6. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения указанных несоответствий.

7.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п.п. 2.3, 7.4 и 7.5 Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 7.6 Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 7.4. Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

7.8. В течении двух месяцев с момента приема Объекта от Застройщика по передаточному акту, Участник долевого строительства обязан совместно с другими дольщиками определиться со способом эксплуатации и управления (управляющая организация, ТСЖ, непосредственное управление и т.д.) как своей собственностью Объекта, так и общей долевой собственностью, расположенной в многоквартирном доме с целью обеспечения жизнедеятельности дома.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. 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 Объекта земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды;
- строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

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

8.3. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

8.4. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего 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 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".

8.5. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик в соответствии с действующим законодательством обязан осуществлять отчисление в компенсационный фонд ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

8.6. Застройщик осуществляет отчисление в компенсационный фонд ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

9.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

9.3. Односторонний отказ от исполнения договора не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

9.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые после государственной регистрации являются неотъемлемой частью Договора.

9.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они вручены лично под роспись Участнику долевого строительства, а также совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением заказным отправлением.

Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик: ООО «СК Атлант», 640003 г. Курган, ул. Свердлова, д.24А, оф.208, тел.225-100; 557-174, ИНН 4501204316, КПП 450101001, р/счет 40702810032000003458 в Курганском отделении №8599 ПАО Сбербанк, г.Курган. Корр.счет 30101810100000000650, БИК 043735650

_____/Сергеев Евгений Владимирович/

Участник долевого строительства: _____:

_____(_____, подпись)

ХАРАКТЕРИСТИКА И ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Местоположение объекта: город Курган, 11 микрорайон, д.4 , помещение №__ .
2. Количество комнат помещений – __
3. Общая приведенная площадь объекта долевого строительства кв.м.
4. Месторасположение квартир: этаж – (), () подъезд в десятиэтажном доме;
5. Доля в общем имуществе Объекта пропорционально размеру общей площади квартиры.
6. Комплектация квартиры включает: установку входной двери, окна из ПВХ профилей, установлены (приборы учета) счетчики на горячую и холодную воду.
7. Описание строящегося дома согласно проектной документации:
10-и этажный жилой дом прямоугольной формы размеры в плане 60х12 м. Количество секций -3. Фундаменты – свайные, стены наружные ниже нуля –однослойные панели толщиной 350 мм, наружные стены выше нуля – трехслойные панели толщиной 350 мм с дискретными связями в виде железобетонных шпонок внутренние стены –железобетонные плоские панели толщиной 160 мм, 80 мм, из керамического полнотелого кирпича толщиной 120 мм , перекрытия – железобетонные плоские панели толщиной 160 мм, лестницы – сборные железобетонные площадки и марши, санузлы и ванные комнаты – объемные железобетонные сантехкабины , каменные из полнотелого кирпича, лоджии – сборные железобетонные, окна – тройной стеклопакет ПВХ, кровля – безрулонная, железобетонная с внутренним водостоком. Наружная отделка фасадов – покраска атмосфероустойчивыми красками. Предусмотрено обеспечение электроснабжением, водоснабжением, канализацией и теплоснабжением – от городских центральных сетей. Общая площадь многоквартирного дома – 5678,05 м2. Класс энергоэффективности здания-В. Сейсмостойкость-квалификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах характеризующихся зон, сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП14.13330.201 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010г.№779)