

ДОГОВОР №01-12/ _____
участия в долевом строительстве жилья

г. Владимир

« » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГИМ Групп», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Алиева Марата Абдулпатаховича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Граждан _____ Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____ № _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированн _____ по адресу: _____, СНИЛС № _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании 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», заключили настоящий договор об участии в долевом строительстве о нижеследующем,

1. Термины и определения.

1.1. Земельный участок - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, кадастровый номер 33:22:011137:138, площадью 3425+/-20 (три тысячи четыреста двадцать пять целых) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местонахождение): Владимирская область, г. Владимир, ул. Чайковского.

Характеристики земельного участка могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта. Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка при его разделе, объединении или перераспределении (в том числе с другими смежными земельными участками, принадлежащими Застройщику), а также на использование земельного участка и земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых, культурно-бытовых и иных зданий, строений сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

1.2. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходовемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика. Цена Договора включает в себя все возможные прямые и косвенные налоги.

1.3. Объект – Многоквартирный 10-тиэтажный кирпичный жилой дом комфорт-класса со встроенными торгово-офисными помещениями и встроенным подземным паркингом, создаваемый на земельном участке по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Чайковского.

Согласно разработанной проектной документации, сумма общей площади всех жилых помещений Объекта составляет 10346,02 кв.м. Объект имеет 12 этажей, из них 2 подземных этажа, на которых расположены нежилые (торговые) помещения. Подробное описание Объекта содержится в Проектной документации, размещенной на сайте Застройщика, а также в единой информационной системе жилищного строительства. Основные Характеристики Объекта:

Этажность - 12 этажей, из них 2 подземных этажа

Общая площадь - 21570,00 кв.м

Материал наружных стен – кирпич

Материал перекрытий – Монолитные железобетонные плиты

Класс энергоэффективности – В

Класс сейсмостойкости - 6 баллов по шкале MSK-64.

После завершения строительства Объекту будет присвоен адрес в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Застройщик

Участник долевого строительства

М.А. Алиев

1.4. Объект долевого строительства – жилое/нежилое помещение (квартира/торговое помещение), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.

1.5. Общее имущество - помещения в Объекте, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты

1.6. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Объекта и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.7. Участник долевого строительства - физическое/юридическое лицо, участвующее в долевом строительстве Объекта путем внесения денежных средств на строительство в целях приобретения права собственности/общей совместной собственности/общей долевой собственности.

1.8. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.9. Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

2. Предмет договора.

2.1 Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект «Многоквартирный 10-тиэтажный кирпичный жилой дом комфорт-класса со встроенными торгово-офисными помещениями и встроенным подземным паркингом» (далее по тексту - «Объект») на земельном участке с кадастровым номером: 33:22:011137:138, расположенном по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Чайковского, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства Объект 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 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней (если иной срок не будет определен Сторонами) с момента подписания Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр), документы в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник долевого строительства.

Застройщик

Участник долевого строительства

2.3 Право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Объекта с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на Объект долевого строительства и доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

2.3.1 Разрешение на строительство Объекта долевого строительства № 33-000-82-2018 от 30.06.2018, выданное департаментом строительства и архитектуры администрации Владимирской области.

2.3.2. Проектная декларация, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с 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» (далее — Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

2.3.3. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Объекта долевого строительства – категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 3425+/-20 м², расположенный по адресу: Владимирская область, МО г. Владимир (городской округ), г. Владимир, ул. Чайковского, кадастровый номер: 33:22:011137:138 принадлежащий Застройщику на праве собственности.

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

Состав общего имущества Объекта и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент ввода Объекта в эксплуатацию.

Описание Объекта долевого строительства и его планировочное размещение на этаже отражающее в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Указанное Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

По окончании строительства Объекта Застройщик приобретает право собственности на все остальные квартиры и иные помещения, которые не являются объектом долевого участия к моменту заключения настоящего договора, при этом, как на стадии осуществления строительства, так и после его завершения Застройщик вправе: распоряжаться всеми правами на указанные квартиры и помещения по своему усмотрению, без согласования с Участником долевого строительства.

2.5 Подписывая настоящий договор участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства подтверждает, что извещен и не имеет возражений против намерения Застройщика в будущем, не нарушая качества Объекта, изменить его технико-экономические показатели, в том числе этажность Объекта строительства, на основании отдельно заключаемого соглашения между Застройщиком и Участником долевого строительства. Расходы по изменению технико-экономических показателей Объекта оплачиваются Застройщиком за свой счет.

2.6 Срок ввода Объекта в эксплуатацию определяется моментом получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию. Застройщик обеспечивает ввод Объекта в эксплуатацию - с учетом завершения строительства Объекта в 4 квартале 2021г. При этом Застройщик имеет право досрочно ввести в эксплуатацию Объект каждого этапа строительства и досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства указанный в п.1.4 настоящего Договора.

3. Цена договора.

3.1. Цена настоящего Договора равняется

(НДС не облагается – подпункт 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23¹ пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации), из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за 1 кв.м.

Застройщик

Участник долевого строительства

В стоимость одного квадратного метра общей площади входит следующее (приложение №2):

- высота этажа Объекта долевого строительства от пола до пола будет равна 3,3 м.
- Объект долевого строительства оборудуется радиаторами отопления, вводами водоснабжения и водоотведения, а также вводом электрификации;
- Объект долевого строительства передается без внутренней отделки.

Схематическое расположение передаваемого Объекта долевого строительства указывается в Приложении №1 к настоящему Договору.

Отказ Участника долевого строительства от вышеперечисленных работ с целью выполнения их самостоятельно не допускается.

Ввод дома в эксплуатацию и передача помещений без минимальной отделки, указанной выше, не допускается.

В Объекте, право собственности на который возникнет у Участника долевого строительства, будут отсутствовать:

- чистовая отделка стен и потолков (шпатлевка, рустовка, покраска, оклейка обоями и т.п.), включая облицовку туалета;
- выравнивающая стяжка и керамическая плитка на полах санузла;
- устройство чистовых полов (настилка линолеума, паркета, плитки и т.п.);
- установка ванн, унитазов, моек, умывальников;

Стоимость работ по отделке Объекта долевого строительства, в цену Договора не включена.

Работы по чистовой отделке Объекта долевого строительства, комплектации его сантехническими приборами, а также иным дополнительным или улучшенным оборудованием, могут быть выполнены Застройщиком на основании и на условиях дополнительного соглашения за отдельную плату, либо выполняются Участником долевого строительства самостоятельно после ввода Объекта в эксплуатацию, приемки Объекта долевого строительства по акту приема-передачи и оформления договора на техническое обслуживание с эксплуатирующей организацией. В случае внесения изменений в проект планировки Объекта долевого строительства по инициативе Участника долевого строительства последний на основании отдельно заключаемого соглашения с Застройщиком оплачивает стоимость работ по внесению изменений в проект и производству необходимых работ.

3.2. Цена определена в настоящем Договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат и услуг Застройщика на строительство (создание) Объекта, включая, по усмотрению Застройщика, на возмещение одного или нескольких видов затрат полностью либо частично: возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление прав на Земельный участок, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства проведение отделочных работ и установку оборудования, а также на проведение экспертизы проектной документации и инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории и т.д.; а также денежные средства, вознаграждения за услуги, оказываемые Застройщиком, которые используются Застройщиком по своему усмотрению.

Средства Участника долевого строительства, которые могут остаться по итогам реализации проекта в части строительства Объекта (сумма превышения возмещения затрат над суммой фактических расходов по строительству (созданию) Объекта долевого строительства) возврату Участнику долевого строительства не подлежат и являются дополнительной оплатой услуг Застройщика.

Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления.

3.3. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

3.4. Цена Договора изменяется в случае корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) квадратный метр.

Застройщик

Участник долевого строительства

3.5. В случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства в результате обмера органами технической инвентаризации или иным уполномоченным органом (кадастровым инженером) по завершении строительства, условия изменения цены и порядок расчетов между Сторонами являются следующими.

3.5.1. Если по результатам обмеров органами технической инвентаризации или иным уполномоченным органом (кадастровым инженером) площадь Объекта долевого строительства, отличается от проектной площади, указанной в Приложении № 1 настоящего Договора, цена настоящего Договора определяется путем умножения цены за 1 квадратный метр площади, равной _____ (_____) **рублей 00 копеек за 1 кв.м** рублей на фактическую площадь Объекта долевого строительства (включая балконы и лоджии), выявленную в результате обмеров органами технической инвентаризации или иным уполномоченным органом (кадастровым инженером).

3.5.2. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) квадратный метр по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации или иного уполномоченного органа (организации) по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

3.5.3. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) квадратный метр по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации или иного уполномоченного органа (организации) по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п. 3.1 настоящего Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема имущества Объекта для расчетов не принимается.

3.5.4. Допустимое изменение площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения не может превышать 5 % (пять процентов) от общей площади Объекта долевого строительства, предусмотренной настоящим Договором.

3.5.5. Доплата в случае, указанном в п. 3.5.2 настоящего Договора осуществляется Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами передаточного акта.

3.5.6. Возврат в случае, указанном в п. 3.5.3 настоящего Договора осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником долевого строительства, до подписания сторонами передаточного акта.

3.5.7. Окончательный расчет Сторон, указанный в п.3.5.5 или п.3.5.6. настоящего Договора производится на основании дополнительного соглашения к Договору. Затраты на его регистрацию распределяется между Сторонами поровну.

3.6. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством.

3.7. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

3.8. Оплата по Договору производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора согласно Графику платежей (Приложение №3 к настоящему Договору).

3.9. Оплата цены Договора производится путем перечисления Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика по соответствующим банковским реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

3.10. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.11. В назначении платежа указывается: Оплата по Договору участия в долевом строительстве № _____ от « ___ » _____ 20__ года, за (ФИО дольщика), НДС не облагается. Объект

Застройщик

Участник долевого строительства

долевого строительства считается оплаченным полностью при оплате в отношении него полной Цены Договора, предусмотренной Разделом 3 настоящего Договора.

4. Обязанности Сторон.

4.1. Участник долевого строительства обязан:

4.1.1. Оплатить стоимость Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные Разделом 3 настоящего Договора.

4.1.2. Нести затраты по инвентаризации Объекта и постановке его на кадастровый учет в пределах своей доли, оформлению Объекта долевого строительства в собственность в органах, осуществляющих регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче от Застройщика по почте на адрес места регистрации или адрес указанный в настоящем Договоре Участника долевого строительства, если иной адрес для получения почтовой корреспонденции не был предоставлен Застройщику.

4.1.4. С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства принять на себя риск его случайной гибели или повреждения и ответственность за сохранность находящегося в нем имущества, а также нести затраты по его содержанию и эксплуатации.

Застройщик обязан:

4.2.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.2.2. Использовать полученные от Участника долевого строительства в составе Цены Договора денежные средства для строительства в целях: строительства (создания) Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещения затрат на его строительство (создание); возмещения затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Объекта; возмещения затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, когда проведение такой экспертизы является обязательным; строительства, реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, реконструкции таких сетей инженерно-технического обеспечения; внесения платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещения затрат в связи с внесением указанной платы; возмещения затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Объекта; возмещения затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве и другие затраты на строительство, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте, а также на целевое финансирование мероприятий, указанных в настоящем пункте Договора, возврату Участнику долевого строительства не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу в качестве дополнительного вознаграждения за оказанные услуги по реализации настоящего Договора в момент окончания исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору.

4.2.3. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче ему Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.2.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства и передать по акту приема-передачи Объект долевого строительства

Застройщик

Участник долевого строительства

Участнику долевого строительства при условии выполнения последним обязательств по оплате, указанных в Разделе 3 настоящего Договора не позднее 30 декабря 2021 года.

4.2.6. 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 (создания), — разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт.

4.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

5. Права Сторон.

5.1. Участник долевого строительства имеет право:

5.1.1. Переуступить с согласия Застройщика право требования по настоящему Договору только после уплаты им Застройщику полной цены Договора.

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. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

5.1.2. Получать информацию о ходе проведения строительных работ. Данная информация предоставляется Участнику долевого строительства на основании его письменного запроса в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения данного запроса Застройщиком.

5.1.3. Досрочно оплатить стоимость Объекта долевого строительства.

5.1.4. Знакомиться с проектной документацией по Объекту.

5.1.5. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации или иной уполномоченный орган для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.1.6. Производить на Объекте долевого строительства работы по чистовой отделке только после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.1.7. Распорядиться полученными по настоящему Договору правами (требованиями) только после уплаты им Цены Договора, в порядке, установленном настоящим Договором.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. При неисполнении Участником долевого строительства своих обязательств по п.п. 4.1.1., Договора расторгнуть договор в соответствии с положениями ст.9 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».

5.2.2. Принимать любые меры, гарантирующие финансовое обеспечение строительства Объекта.

5.2.3. Оставить в своей собственности иные нежилые помещения Объекта, не задействованные в процессе его технической эксплуатации, с правом дальнейшего распоряжения данными помещениями.

5.2.4. По своей инициативе произвести замену оконных заполнений (оконных блоков), изначально предусмотренных проектом, на другие, с внесением соответствующих изменений в проект.

5.2.5. Не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать его на обслуживание и содержание Управляющей компании путем заключения соответствующего временного договора с Управляющей компанией в целях

обеспечения Объекта коммунальными услугами и его надлежащей эксплуатации до момента выбора Участником долевого строительства способа управления многоквартирным домом.

5.2.6. Внести изменения и дополнения в проект Объекта строительства, а Участник долевого строительства соглашается и принимает во внимание, что такие изменения могут быть внесены, и обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые будут официально публиковаться Застройщиком в проектной декларации в единой информационной системе жилищного строительства, указанном в п. 2.3.2 настоящего Договора в сроки, установленные законодательством Российской Федерации

5.2.7. Без дополнительного согласования с Участником долевого строительства не нарушая качества Объекта, изменить его технико-экономические показатели, в том числе этажность Объекта строительства, не меняя при этом проектных показателей Объекта долевого строительства передаваемого Участнику долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию, и его стоимость.

5.2.8. Досрочно ввести Объект в эксплуатацию и досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

5.2.9. В случае не приёмки или уклонения от приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства в предусмотренный Договором срок (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации), Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства возлагается на Участника долевого строительства.

5.2.10. Самостоятельно выбрать уполномоченный орган (кадастрового инженера), который будет производить кадастровые работы в отношении Объекта долевого строительства и Объекта и осуществлять постановку Объекта долевого строительства и Объекта на кадастровый учет.

6. Обстоятельства форс-мажора.

6.1. 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.

6.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

6.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

6.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

6.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

6.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному соответствующим уполномоченным органом.

Застройщик

Участник долевого строительства

7. Ответственность Сторон. Порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа (оплаты Цены Договора) Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. Договор может быть изменен или прекращен (расторгнут) в двустороннем порядке по соглашению Сторон в соответствии с действующим законодательством РФ, а также на основании решения суда по иску одной из Сторон, предъявленному в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке Застройщиком (отказ Застройщика от исполнения Договора) в случае нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты Цены Договора:

7.3.1. При просрочке внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, если оплата цены Договора производится Участником долевого строительства одновременно,

7.3.2. при просрочке платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или при просрочке платежа в течение более чем 2 (два) месяца, если оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в предусмотренный Договором период времени.

7.3.3. В указанном в п.7.3. настоящего Договора случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства данного требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, либо истечением срока хранения указанного предупреждения, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением.

7.4. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п.7.3. Договора, Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

7.5. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке Участником долевого строительства (отказ Участника долевого строительства от исполнения Договора) в случае неисполнения Застройщиком обязанности по передаче Помещения в срок, превышающий установленный Договором на 2 (два) месяца, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ. При этом, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным законом требованиям к застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.6. Стороны пришли к соглашению, что, если неисполнение Застройщиком обязанности по передаче Помещения в установленные сроки связано с обстоятельствами, указанными в п. 7.5 настоящего Договора, между ними будет заключено дополнительное соглашение к настоящему Договору о соответствующем изменении срока передачи Помещения. При согласовании настоящего условия Стороны исходят из того, что причиной неготовности Помещения к передаче послужили действия/бездействия третьих лиц, ответственность за которые Застройщик не несет в силу уставных целей деятельности и предмета настоящего Договора.

7.7. Во всех остальных случаях неисполнения и/или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

7.8. В случае отказа Участник долевого строительства от подписания дополнительного соглашения при изменении технико-экономических показателей Объекта, в том числе этажности Объекта строительства, Стороны разрывают настоящий Договор, при этом Участнику долевого строительства возвращаются уплаченные им денежные средства, без уплаты процентов, в течении 1 (одного) месяца со дня отказа в подписании дополнительного соглашения.

Застройщик

Участник долевого строительства

7.9. Ни одна из Сторон не будет нести ответственность за полное или частичное неисполнение любой из своих обязанностей, если неисполнение будет являться следствием принятия решений (постановлений, распоряжений и т.д.) органами государственной власти и управления различного уровня, а также принятия технических условий, регламентов и других подобных документов организациями, осуществляющими эксплуатацию инженерных сетей и коммуникаций, делающими невозможным исполнение Сторонами своих обязательств по договору в установленный срок, поскольку такие решения могут повлиять на процесс надлежащего исполнения Сторонами обязательств по Договору.

7.10. Все споры между Сторонами разрешаются путем переговоров, с обязательным соблюдением досудебного порядка урегулирования споров. При не достижении Сторонами согласия, споры передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по Договору.

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по возврату денежных средств, внесенных Участником по Договору, и по возмещению убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) в случаях, предусмотренных законодательством и настоящим Договором, с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Объекта Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся на этом Земельном участке Объект. Залог Земельного участка и строящегося Объекта подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

8.2. Застройщик, в целях защиты прав граждан - участников долевого строительства, а также соблюдения Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ осуществляет обязательную уплату отчислений (взносов) в «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» до государственной регистрации настоящего Договора, в порядке, установленном Федеральным законом №218-ФЗ от 29.07.2017 г. «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».

9. Гарантии качества.

9.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

9.2.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, или одностороннего передаточного акта на Объект долевого строительства, право оформления которого возникает у Застройщика в случаях, предусмотренных настоящим Договором, а если Сторонами заключено дополнительное соглашение в соответствии с Разделом 6 настоящего Договора, то Гарантийный срок исчисляется с момента, установленного таким соглашением.

9.2.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 года и исчисляется со дня передачи первого Объекта долевого строительства в Объекте, или одностороннего передаточного акта на Объект долевого строительства, а если Сторонами заключено дополнительное соглашение в соответствии с Разделом 7 настоящего Договора, то Гарантийный срок исчисляется с момента, установленного таким соглашением.

9.2.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки 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

Застройщик

Участник долевого строительства

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 его использования, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

9.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранения недостатков.

Стороны согласовали понятие «разумного срока» как срока, разумно обусловленного необходимыми и достаточными для устранения соответствующего недостатка работами Застройщика, обычно осуществляемыми организациями при проведении аналогичных работ при сравнимых аналогичных обстоятельствах, но в любом случае не менее 10 (десяти) рабочих дней и не более 2 (двух) календарных месяцев в зависимости от характера производимых работ.

9.3.1. В указанном в п.9.3. Договора случае Участник долевого строительства также вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика подписания акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п.9.1. Договора (далее - Акт устранения), и отказаться от подписания Акта приема-передачи до устранения Застройщиком указанных недостатков в разумный срок.

9.3.1.1. Стороны пришли к соглашению о том, что Акт устранения должен:

- быть подписан Участником долевого строительства лично,
- быть представлен Застройщику в письменном виде,
- содержать конкретную информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора или действующего законодательства, по отношению к которым выявлено несоответствие, с приложением документальных доказательств их наличия, в том числе фотографических изображений данных несоответствий, сделанных в присутствии сотрудника Застройщика
- содержать разумный срок для устранения Застройщиком указанных недостатков.

9.3.1.2. Застройщик оставляет за собой право не подписывать Акт устранения в случае несогласия с наличием недостатков и с обязательным уведомлением Участника долевого строительства в письменном виде о доказательствах отсутствия нарушения Застройщиком требований к качеству Объекта долевого строительства. Указанное уведомление должно быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения от Участника долевого строительства Акта устранения

9.4. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством соответствия Объекта долевого строительства строительным нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, в котором находится Объект долевого строительства.

10. Заключительные положения.

10.1. Права и обязанности, вытекающие из настоящего Договора, сохраняют силу для правопреемников Сторон.

В случае смерти Участника долевого строительства его имущественные права и обязанности по настоящему Договору (существующие на день открытия наследства) переходят к его наследникам на основании соответствующих нотариально удостоверенных документов, в порядке, установленном Гражданским законодательством Российской Федерации.

Застройщик

Участник долевого строительства

**Описание Объекта долевого строительства и Схема в графической форме
расположения по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и
местоположение Объекта долевого строительства на этаже.**

Назначение – Жилое помещение (квартира)

Этажность – 12 этажей, из них 2 подземных этажа

Общая площадь Объекта долевого строительства – _____ кв.м

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий – кирпич керамический/монолитные железобетонные плиты

Классе энергоэффективности - В

Сейсмостойкость - 6 баллов по шкале MSK-64

| Назначение Объекта долевого строительст ва | Примерн ая общая площадь (кв.м) | Примерн ая жилая площадь (кв.м) | Лоджии /балкон (кв.м) | Этаж | Высота потолко в от пола до пола (м) | Количест во комнат и их площадь (кв.м) | Площадь частей нежилого помещени я | Проектны й номер |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------|
| <i>Квартира</i> | | | | | | | | |

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «ГИМ Групп»

_____ М.А. Алиев
М.п.

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ М.А. Алиев

Перечень работ, выполняемых Застройщиком:

1. Общестроительные работы:

- в полном объеме возводиться коробка здания;
- конструкция кровли, предусмотренная проектом строительства Объекта;
- отделка фасадов Объекта согласно проектным решениям;
- благоустройство и озеленение придомовой территории;
- строительство наружных инженерных сетей.

2. Санитарно – технические работы и оборудование:

- Застройщиком выполняется только монтаж стояков полипропиленовых армированных труб водоснабжения с отводами, вентилями без выполнения трубных разводов для подключения смесителей, умывальников и унитазов. Отводы заканчиваются заглушками.
- Застройщиком выполняется монтаж стояков канализации с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов, без подключения сантехнических приборов.
- Застройщиком выполняется устройство системы отопления с установкой радиаторов отопления и вентиляции в объеме проекта.

3. Электротехнические работы:

- Электромонтажные работы выполняются Застройщиком в объеме проектной документации

4. Отделочные работы:

- предусмотрена отделка лестничных клеток, лифтовых холлов и коридоров жилой части, подземных этажей согласно проекту;

5. Остекление

Утепленная алюминиевая конструкция с панорамными стеклами по фасаду согласно проекту. Стеклопакет – двухкамерный.

6. Слаботочные системы:

- Слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение), пожарная система АПС выполняются в объеме проектной документации.

7. Лифтовое оборудование

Лифт KONE, грузоподъемностью 1000 кг в противопожарном исполнении с возможностью перевозки пожарных подразделений в каждом подъезде;

Лифт KONE, грузоподъемностью 400 кг, в каждом подъезде

8. Объект долевого строительства передается участнику долевого строительства

Без выполнения следующих работ (указывается при необходимости):

- без приобретения и установки дверных блоков в санузле;
- внутренняя отделка не предусмотрена;
- без приобретения и установки сантехнического оборудования;
- без трубных разводов в санузле;
- без настила всех видов полов;
- без малярных работ.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «ГИМ Групп»

М.п. М.А. Алиев

Застройщик

Участник долевого строительства

М.А. Алиев

График платежей (при рассрочке)

| № п/п | Дата платежа | Сумма (руб.) | Остаток (руб.) |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| 1. | первый платеж произвести не позднее 5 рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора | | |
| 2. | не позднее | | |

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «ГИМ Групп»

_____ М.А. Алиев
М.п.

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ М.А. Алиев
