

Проект договора

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

город Рязань

_____ год

Общество с ограниченной ответственностью «Адамант», в лице директора _____ действующего на основании Устава, ОГРН 1126234001520, ИНН 6234100146, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

ФИО, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____ выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован (а) по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, далее именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок передать Участнику, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями и подземной парковкой по адресу: г. Рязань, ул. Радищева, д. 41,43 (адрес строительный), который Застройщик обязан своими силами и (или) с привлечением других лиц построить, в собственность машиноместо (предназначенное исключительно для размещения транспортного средства, индивидуально-определенная часть здания) № _ (номер строительный), **общей проектной площадью** _____ (_____) **кв. м**, (далее именуемый «Объект долевого строительства» или «Объект»), расположенное в подвальном этаже, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (план Объекта, приложение к настоящему договору, в котором указаны информация об основных характеристиках многоквартирного дома, основных характеристиках Объекта, являются приложениями и неотъемлемой частью настоящего договора).

1.2. В подземной парковке выполняются следующие виды работ: покраска потолков, отделка стен; отделка пола керамогранитом; монтаж внутренних электрических сетей; выполнение монтажа системы видеонаблюдения (эксплуатация и обслуживание производится за счет собственников помещений в данном сооружении по соглашению между ними); установка системы пожарной сигнализации; устройство системы пожаротушения, выполнение системы вентиляции, системы противодымной защиты, системы автоматической пожарной сигнализации и пожаротушения.

1.3. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект после окончания строительства.

1.4. Строительство многоквартирного дома с нежилыми помещениями и подземной парковкой ведется на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0080058:751.

1.5. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщиком по договорам:

- залог в соответствии ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту - Закон 214).

Застройщик обязан производить уплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, установленном Федеральным законом № 218 - ФЗ 29 июля 2017 года «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».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Участник обязуется уплатить Застройщику для строительства Объекта, указанного в п. 1.1 настоящего договора, цену договора в размере _____ (_____) рублей, которая рассчитывается как произведение общей проектной площади Объекта и стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Объекта.

2.2. Оплата цены договора, указанной в п. 2.1., производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам:

Общество с ограниченной ответственностью «Адамант» ИНН 6234100146

счет № 40702810058000002310 в Рязанский РФ АО «Россельхозбанк»:

390000 Рязанская область, г. Рязань, ул. Свободы, 58

БИК 046126793, ИНН 7725114488, КПП 623443001, ОГРН 1027700342890,

к/с 30101810900000000793 в отделение Рязань.

Порядок оплаты определяется соглашением Сторон.

2.3. В соответствии с п. 2 ст. 5 Закона 214, Стороны настоящего договора заявляют о своем согласии на возможное изменение цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора, после его заключения в следующих случаях и на следующих условиях:

2.3.1. В случае, если в результате строительно-монтажных работ, выполненных Застройщиком, произойдет увеличение или уменьшение общей проектной площади Объекта, то Участник доплачивает (в случае увеличения) либо Застройщик возвращает (в случае уменьшения) денежную сумму, которая рассчитывается как произведение разницы (между общей проектной площадью Объекта, указанной в настоящем договоре и общей проектной площадью Объекта, полученной в результате инвентаризации Объекта), и стоимости одного квадратного метра общей проектной площади, действующих на день внесения последнего платежа.

В случае, если уменьшение общей проектной площади Объекта произойдет в результате перепланировки, переустройства, отделочных работ, произведенных по инициативе Участника, возврат денежных средств Застройщиком не осуществляется. В случае, если увеличение общей проектной площади Объекта произойдет в результате перепланировки, переустройства, отделочных работ, произведенных по инициативе Участника, осуществляется доплата денежных средств Участником, которая рассчитывается как произведение разницы между общей проектной площадью Объекта, указанной в настоящем договоре и общей проектной площадью Объекта, полученной в результате инвентаризации Объекта, и стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Объекта, действующей на день внесения последнего платежа.

2.3.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий и сроков оплаты цены договора, указанной в п.п. 2.1. настоящего договора, по соглашению с Участником, цена договора, в отношении стоимости неоплаченных квадратных метров общей проектной площади Объекта, может быть увеличена в соответствии с ценовым листом, действующим у Застройщика на день фактического внесения денежных средств Участником в счет цены договора либо настоящий договор расторгается в порядке, предусмотренном законодательством.

2.4. При изменении цены договора в случаях и на условиях, указанных в настоящем пункте договора, Стороны обязуются подписать соответствующий двухсторонний документ (дополнительное соглашение, акт и т. п.), фиксирующий указанные обязательства.

3. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Строительство Объекта должно быть осуществлено не позднее **01.12.2021 года**, планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее 01.12.2021 года. Порядок изменения указанного срока регулируется действующим законодательством РФ.

3.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие их Участником осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

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

3.4. Передача Объекта должна быть осуществлена в течение **9 (Девяти) месяцев** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

3.5. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта при наличии полученного разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а Участник обязан принять Объект.

3.6. Порядок извещения Застройщиком Участника о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, порядок действия Участника по приемке Объекта и последствия его бездействия определяются в соответствии с действующим на момент совершения указанных действий законодательством РФ и настоящим договором.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, устанавливаемым

действующим законодательством.

4.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается в соответствии с действующим законодательством и на момент заключения настоящего договора составляет 5 лет. Гарантийный срок исчисляется со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года (указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства).

4.3. 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.

5. ДРУГИЕ ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Обязанности Застройщика:

5.1.1. Передать в Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, документы, предусмотренные действующим законодательством, необходимые для регистрации настоящего договора, регистрации права собственности Участника на Объекты после его приема-передачи, регистрации дополнительных соглашений, на условиях предусмотренным условиями настоящего договора.

5.1.2. Не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объектов, (в том числе при досрочном исполнении Застройщиком своих обязательств), направить Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объектов к передаче, а также предупредить о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных действующим законодательством.

5.1.3. Передать Участнику Объект при условии полного исполнения Участником всех обязательств по настоящему договору, в том числе, по уплате цены договора.

5.2. Обязанности Участника:

5.2.1. Приступить к принятию Объекта в течение семи рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, т. е. в указанный срок осмотреть Объект долевого участия, зафиксировать показания счетчиков, производящих учет потребляемых коммунальных услуг.

5.2.2. До подписания между сторонами дополнительного соглашения, указанного в п. 2.4., договора, и передаточного акта о приеме-передаче Объекта долевого строительства, указанного в и. 3.2. договора, не производить на Объекте никаких работ, влекущих изменение или нарушающих проектную планировку Объекта (возведение перегородок, разводка инженерных коммуникаций).

5.2.3. Выполнять рекомендации Застройщика по обеспечению управления домом, в т.ч. Участник осведомлен и согласен с тем, что в случае выбора способа управления:

- товарищество собственников жилья - Участник настоящим договором подтверждает свое добровольное согласие на членство в товариществе и обязуется вступить в члены товарищества собственников жилья, либо заключить договор управления с ТСЖ, если оно создано;

- непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в доме - Участник обязуется заключить (поручить заключить уполномоченному лицу) договоры со снабжающими организациями, договоры на услуги по обслуживанию и эксплуатации домом и др.;

- управление домом Управляющей организацией - Участник обязуется заключить договор управления с Управляющей организацией.

5.2.4. В указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения

настоящего договора, в том числе дополнительные соглашения и акты к настоящему договору.

В случае отказа или уклонения Участника от заключения соглашений, дополнительных соглашений или актов, или иных документов, предусмотренных условиями настоящего договора в течение срока, превышающего 10 (десять) календарных дней с момента уведомления Застройщиком Участника всеми доступными способами связи о необходимости заключения указанных соглашений, актов, иных документов, Участник обязан возместить возможные затраты и убытки Застройщика, вызванные указанными действиями Участника.

5.3. Обязанность по оплате расходов по содержанию Объекта возникает у Участника с момента, определяемого в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. Стороны договора обязаны в течение пяти рабочих дней с момента подписания настоящего договора предоставить документы в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участником прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового (ых) участника (ов) долевого строительства при условии письменного согласия Застройщика. При отсутствии указанного согласия уступка прав (требований), в том числе с переводом долга, считается несостоявшейся.

6.2. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта, указанного в п. 3.2. договора.

6.3. По соглашению Стороны установили запрет на уступку прав требований по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему договору. Для совершения такой сделки требуется получить предварительное письменное согласие Застройщика.

6.4. Все расходы по оформлению договора уступки прав (требований) несет Участник.

6.5. Для оформления договора уступки прав (требований) Участник обязан предоставить Застройщику удостоверенное нотариусом согласие супруга (супруги) на совершение сделки.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору стороны несут ответственность, предусмотренную Законом 214 и обязаны возместить в полном объеме убытки, причиненные неисполнением обязательств.

7.2. В случае нарушения Участником обязанности, предусмотренной п. 5.2.2. договора, Участник обязан возместить Застройщику расходы, связанные с восстановлением произведенных нарушений, исходя из рыночных расценок затраченных строительных материалов и произведенных работ с коэффициентом 1,5.

7.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения цены договора (платежа) Участник 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.

7.4. Застройщик несет ответственность за просрочку сроков передачи помещения Участнику в случае наличия вины.

7.5. Застройщик не несет ответственности за просрочку сроков передачи помещения Участнику в следующих случаях:

- если со стороны Участника присутствует недобросовестное исполнение обязательств, предусмотренных Законом 214 на основании настоящего договора;
- если принятие Объекта не осуществляется Участником по причинам, не зависящим от Застройщика;
- если принятие Объекта не осуществляется Участником при отсутствии акта о несоответствии объекта долевого строительства требованиям законодательства и настоящего договора;
- наличие форс мажорных обстоятельств.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

8.3. Основания, порядок и последствия изменения и расторжения настоящего договора определяются действующим законодательством РФ.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Стороны не несут ответственность за нарушения условий настоящего договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые ни одна из сторон по договору не могла оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности, такие как землетрясение, наводнение, пожар, забастовка, изменения в законодательстве РФ и Рязанской области, военные действия любого характера, препятствующие выполнению условий настоящего договора. Не является обстоятельством непреодолимой силы ситуация отсутствия денежных средств у должника.

9.3. При наступлении форс-мажорных обстоятельств исполнение условий настоящего договора отодвигается на время действия таких обстоятельств. Сторона, ссылающаяся на форсмажорные обстоятельства, обязана незамедлительно информировать другую сторону об их наступлении.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Участник имеет право инициировать расторжение настоящего договора путем представления Застройщику соответствующего заявления в письменной форме. Застройщик имеет право принять решение о его согласовании. В случае согласования Застройщиком указанного заявления, в течение последующих 5 рабочих дней Стороны настоящего договора подписывают соглашение о расторжении договора участия в долевом строительстве и представляют указанное соглашение с иными необходимыми документами для государственной регистрации в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Соглашение о расторжении договора считается заключенным Сторонами, а обязательства Сторон прекращенными, с момента регистрации указанного соглашения о расторжении договора. При расторжении договора в случае, указанном в настоящем пункте, Участник обязуется оплатить услуги Застройщика, оказанные Участнику в связи с заключением настоящего договора и его расторжением, в размере денежной суммы, эквивалентной 5% от возвращаемой суммы. Застройщик обязуется произвести возврат Участнику денежной суммы, оплаченной Участником в счет исполнения настоящего договора, в размере оплаченной по настоящему договору суммы за минусом 5% от возвращаемой суммы, в течение десяти рабочих дней с момента регистрации соглашения о расторжении договора, способом, определяемом Сторонами по соглашению.

10.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего договора считается конфиденциальной и не подлежит разглашению сторонами. Стороны не раскрывают существования договора и его условия третьим лицам. Застройщик обязан вести строительство от своего имени либо в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и не раскрывать личность Участника.

10.3. Участник одобряет и дает согласие Застройщику произвести объединение, раздел, перераспределение, выдел и иные действия, предусмотренные и допустимые действующим законодательством, земельного участка на котором ведется строительство, в том числе, в случае требования со стороны органов исполнительной власти (структурных подразделений органов исполнительной власти).

Участник дает согласие Застройщику на будущие сделки по обременению и распоряжению земельным (и) участком (ами) и их частей, в том числе, на передачу в залог земельного (ых) участка (ов) и их частей, принадлежащего (их) Застройщику на праве собственности и (или) права (в) аренды на земельный (ые) участок (и) и их частей, предоставленных для строительства многоквартирного жилого дома, для строительства иных объектов недвижимости в установленном законом порядке, на отчуждение указанного (ых) земельного (ых) участка (ов) и их частей любым способом, предусмотренным действующим законодательством РФ, в том числе путем выкупа, а также путем перехода права на основании какой-либо сделки, совершение которой предусмотрено действующим законодательством РФ.

10.4. Участник при заключении настоящего договора дает свое согласие Застройщику на обработку, как с использованием средств автоматизации, так и без их использования, своих персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, данные документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации и проживания, номера контактных телефонов, адрес

электронной почты и иная контактная информация, содержащаяся в документах Участника, а также документах представителя (ей) Участника, предъявляемых при совершении сделок. Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий по обработке персональных данных, которые необходимы для достижения указанных выше целей, как с использованием средств автоматизации так и без таковых, включая без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), получение от третьих лиц, использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу персональных данных, а также осуществление любых иных действий с персональными данными с учетом действующего законодательства. Настоящим Участник признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передачи

Застройщиком принадлежащих им функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать информацию о персональных данных Участника таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

Настоящее согласие вступает в силу с момента подписания настоящего договора и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору.

10.5. Участник подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией и документацией на строительство многоквартирного дома с объектами обслуживания, включая условия размещения, строительства и ввода в эксплуатацию.

10.6. Участник уведомлен о возможном одностороннем изменении общего проекта строительства Объекта, связанного с расположением коммуникационных шахт и несущих конструкций, фасадных решений, не затрагивающих непосредственно планировку помещения, подлежащего передаче Участнику по настоящему договору.

10.7. Участник уведомлен о том, что у него при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорционально размеру общей площади Объекта, на которые у Участника возникает право.

10.8. Все сообщения, информация, документы и переписка, которые используются и оформляются во исполнение данного договора, могут быть направлены Сторонами почтой, курьером, по факсу, или по электронной почте (адрес указан в реквизитах), а также с использованием телефонных переговоров. Указанные способы уведомления (сообщения) считаются надлежащими.

10.9. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, два экземпляра для Участника, один для Застройщика, один для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Адамант»

ИНН 6234100146, ОГРН 1126234001520

Юридический адрес: г. Рязань, ул. Радищева, д. 41, пом. Н2

счет № 40702810058000002310 в Рязанский РФ АО «Россельхозбанк»:

390000 Рязанская область, г. Рязань, ул. Свободы, 58

БИК 046126793, ИНН 7725114488, КПП 623443001, ОГРН 1027700342890,

к/с 30101810900000000793 в отделение Рязань.

Директор ООО «Адамант»

МП

Участник

_____ / _____

Основные характеристики многоквартирного дома:

- вид – многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной парковкой
- назначение -
- этажность: количество этажей – , в том числе количество подземных этажей -
- общая площадь -
- материал наружных стен и каркас объекта – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные
- классе энергоэффективности - С
- класс сейсмостойкости – не требуется

Основные характеристики Объекта:

- части Объекта (*указывается согласно данным Объекта*)
- площади частей Объекта (*указывается согласно данным Объекта*)

Директор ООО «Адамант»

_____/_____
МП

Участник

_____/_____