

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № Е-хх

Город Рязань.

Дата

Общество с ограниченной ответственностью «Центрстрой» (ООО «Центрстрой»), местонахождение: 390006 г. Рязань, ул. Грибоедова, д. 58, помещение НЗ, ОГРН 1036206009290, ИНН 6229035580, КПП 623401001, в лице директора Брянчикова Сергея Константиновича, паспорт гражданина РФ 61 10 № 626022 выдан 08.09.2010 г. Отделением УФМС России по Рязанской области в Рязанском районе, к/п 620-015, зарегистрирован по месту жительства по адресу: Рязанская область, Рязанский район, д. Рубцово, ул. Строителей, д.11, действующий на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

XXX, «хх» месяца хххх года рождения, место рождения: ххх, пол: хх, гражданство хх, паспорт: хххх, выдан когда и кем, код подразделения ххх-ххх, состоящий на регистрационном учете по адресу: хххххххх, именуемый в дальнейшем «Участник» с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Жилой комплекс «Есенин» многоквартирный жилой дом № 1** со встроенными-пристроенными нежилыми помещениями (этап №1) по адресу: г. Рязань, Окский проезд (далее по тексту Дом), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0080074:1475, и, после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, передать объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2. Характеристики объекта долевого строительства

2.1. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое/нежилое помещение - ___комнатная квартира, строительный номер № **хх (прописью)**, расположенная в осях **х-х/х-х** на **х (прописью)** этаже многоэтажного жилого дома № 1 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по строительному адресу: г. Рязань, Окский проезд, на земельном участке с кадастровым № 62:29:0080074:1475. При возникновении права собственности на жилое/нежилое помещение у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое/нежилое помещение.

2.2. Проектные (планируемые) характеристики жилого/нежилого помещения: этаж **х (прописью)** общая площадь **хх,хх (прописью)** кв.м., площадь лоджии **х,хх (прописью)** кв.м. Жилая площадь **хх,хх (прописью)** кв.м. Общая приведенная площадь жилого помещения **хх,хх (прописью)** кв.м. Указанные проектные (планируемые) характеристики жилого/нежилого помещения (квартиры) уточняются по окончании строительства на основании технического плана, составленного для постановки объекта на кадастровый учёт.

2.3. Жилое/нежилое помещение передается Участнику со следующими элементами оборудования и отделки: устанавливается временная входная дверь, окна ПВХ с двухкамерным стеклопакетом без подоконников, отопление и электроснабжение в объеме проекта, устанавливаются приборы учета электроэнергии в местах общего пользования, осуществляется остекление балконов и лоджий. Отопление и горячее водоснабжение – от индивидуального газового настенного двухконтурного котла с установкой счетчика и отводом трубопроводов в квартиру, канализация в виде вертикального стояка с установкой тройника и заглушки. Холодное водоснабжение выполняется в виде магистральных стояков с установкой счетчика. Штукатурятся поверхности кирпичных стен. Перегородки из пазогребневых плит и газосиликатных блоков – не штукатурятся, на полах –

черновая выравнивающая цементно-песчаная стяжка, потолок выполняется без затирки технологической плиты перекрытия. Участником самостоятельно за счёт собственных средств, не включённых в цену настоящего договора, выполняется чистовая отделка, а также подготовка под нее; прочие отделочные работы, установка санфаянса и смесителей, межкомнатных дверей.

На момент передачи объекта долевого строительства Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц выполнить монтаж и установку оборудования для подачи энергетических ресурсов в рамках установленного проекта.

2.4. План жилого/нежилого помещения (строительный чертеж), согласован Сторонами и приведен в приложении № 1 к настоящему договору.

2.5. Застройщик на момент подписания настоящего договора руководствуется:

- *Федеральным законом от 30 декабря 2004 года ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».*

3. Цена договора и порядок оплаты.

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

3.2. На момент заключения настоящего Договора согласованная Сторонами цена Договора составляет **x xxx xxx (прописью)** рублей (НДС не предусмотрен). Цена Договора фиксируется и остается неизменной при условии соблюдения Участником сроков внесения платежей. Сроки внесения платежей признаются Сторонами как существенное условие настоящего Договора. В случае нарушения Участником сроков внесения платежей Застройщик вправе заявить требование об изменении согласованной цены Договора. При этом Стороны обязуются в установленном порядке внести соответствующее изменение в Договор. Отказ Участника от внесения изменения в Договор в части перерасчета цены является основанием для расторжения настоящего Договора.

3.3. На оплату услуг Застройщика направляется 1 (один) % цены Договора (НДС не предусмотрен) Стоимость оплаты услуг Застройщика включена в цену Договора.

3.4. Согласованная цена Договора, указанная в п. 3.2, подлежит перерасчету в случае, если по окончании строительства расхождение величин проектной и фактической площади жилого помещения (квартиры) составит более чем 5 (пять) процентов. Перерасчет цены Договора производится на сумму пропорциональную величине изменения фактической площади жилого помещения (квартиры) по сравнению с проектной (планируемой). При расхождении величин проектной и фактической площади жилого помещения (квартиры) менее чем на 5 (пять) процентов перерасчет цены Договора не производится. В случае если уменьшение величины фактической площади жилого помещения (квартиры) по сравнению с проектной обусловлено выполнением перепланировок, отделочных и иных дополнительных работ по инициативе Участника, перерасчет цены Договора не производится.

3.5 Стороны согласовали, что Участник осуществляет оплату цены Договора в соответствии со следующим графиком платежей :

-первый платёж в размере x xxx xxx (прописью) рублей осуществляется Участником в течении 3(трёх) банковских дней с момента регистрации настоящего Договора.

-оставшаяся часть стоимости в размере xxx xxx (прописью) рублей. В срок не позднее xx.xx.xxxx г.

Участник вправе исполнить свое обязательство по оплате цены Договора досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Рязанской области.

3.6. В случае нарушения установленных сроков внесения платежей, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день платежа, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

При наличии просроченной задолженности денежные средства, поступающие от Участника, в первую очередь направляются Застройщиком на погашение неустойки (пени), а оставшаяся сумма учитывается Застройщиком в счет оплаты цены Договора.

3.7. Платежи по настоящему Договору осуществляются Участником путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика № Р/с 40702810025250200794 в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г.Воронеж, к/с 30101810100000000835, БИК 042007835, либо иным способом, незапрещённым действующим законодательством РФ. Комиссия банка за перечисление денежных средств уплачивается Участником за свой счет, сверх установленной суммы платежа по настоящему Договору. Платеж по настоящему Договору считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.8 Переуступка прав и обязанностей по договору участия в долевом строительстве возможна только с согласия Застройщика.

4. Порядок передачи объекта долевого строительства.

4.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту. С момента подписания Сторонами передаточного акта он становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2. В передаточном акте указываются уточненные характеристики объекта долевого строительства, а именно фактический адрес объекта, присвоенный фактический номер жилого помещения, общая площадь жилого помещения и площадь лоджии, установленные по результатам технической инвентаризации, окончательная цена Договора. В случае если первоначальная цена Договора, указанная в п. 3.2, подлежит перерасчету в соответствии с п. 3.4 Договора в передаточном акте указывается сумма, на которую произведен перерасчет.

До момента подписания акта приёма-передачи на жилое/нежилое помещение Участник не имеет права без предварительного согласования с застройщиком производить работы по переустройству и перепланировке жилого помещения, а также производить ремонтные и отделочные работы. Участник вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик в праве отказать в удовлетворении данного заявления.

В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в жилом/нежилом помещении необходимые изменения и согласования проектной документации Дома, а также сами работы осуществляются за счёт Участника. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

4.3. Срок получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию не позднее 29 декабря 2020 года.

Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику – не позднее 30 июня 2021 года. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства досрочно.

Срок передачи Объекта долевого строительства может быть изменен на более поздний по соглашению Сторон. Предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик письменно направляет Участнику не позднее, чем за 1 (один) месяц до истечения установленного срока.

Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае непредвиденной производственной, либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, в праве изменить срок передачи жилого помещения, указанный в п. 4.3 Договора, при этом продлении срока может быть не более чем на 6(шесть) месяцев. В случае изменения срока передачи жилого помещения Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

-Застройщик направляет Участнику письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока;

-Участник обязуется в течении 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения явиться к Застройщику и подписать соглашение об изменении необходимых условий Договора;

-письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации

-после исполнения обязательства по направлению письменного сообщения, Застройщик не несёт ответственность за просрочку передачи жилого/нежилого помещения Участнику, в том числе в случае неявки Участника, его отказа от подписания соглашения об изменении срока передачи жилого/нежилого помещения, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма, отказе от его получения Участником, отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. При этом Участник не в праве отказаться от Договора в связи с неисполнением Застройщика по передаче жилого/нежилого помещения в установленные Договором сроки.

Все убытки Застройщика, вызванные уклонением Участника от заключения дополнительного соглашения о переносе срока передачи жилого для всех Участников долевого строительства Дома, в том числе штрафы, иные санкции, наложенные полномочными органами, подлежат возмещению Участником.

4.4. Участник, получивший письменное сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения. При чём Застройщик не несёт ответственность за неполучение Участником письменного уведомления о завершении строительства.

4.5. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 4.4 настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, указанного в п. 4.3 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

4.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилых помещений обеспечивается обязательным отчислением (Взносом) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

4.7. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренным ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5. Гарантии качества.

5.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5

(пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

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

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

6. Расторжение договора.

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

6.2. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на два месяца, а также в иных случаях, предусмотренных федеральным законом.

6.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, предварительно письменно уведомив об этом Участника, в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа более чем на два месяца.

6.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора он считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

7.1 Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течении которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

- издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющих на ход строительства Дома;

- мятеж, бунт, общественные беспорядки, военные действия или иные общественные события;

- пожары, наводнения, другие стихийные бедствия и природные явления, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства Дома;

- любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

8. Прочие условия

8.1. Застройщик самостоятельно ставит Объект долевого строительства на кадастровый учёт.

- 8.2. Застройщик вправе привлекать для осуществления строительства жилого дома, указанного в п. 2.1 настоящего договора, кредиты банков и займы без дополнительного согласования и уведомления Участника.
- 8.3. По денежным обязательствам сторон, вытекающим из настоящего договора, положения статьи 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации не применяются»
- 8.4. Участник подтверждает своё согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.
- 8.5. Участник одобряет имеющиеся на день подписания Договора сделки, и даёт своё согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав, а также одобряет будущие сделки по обременению земельного участка с кадастровым номером 62:29:0080074:1475 , предоставленного для строительства дома по адресу: г. Рязань, Окский проезд , его частей, прав аренды на него, в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данных земельных участках, а также по распоряжению земельными участками, предоставленным для строительства Дома, его частям, правом аренды на него, в том числе путём образования новых земельных участков. А также Участник заранее даёт своё согласие на осуществление сноса здания с кадастровым номером 62:29:0080074:193, расположенного на данном земельном участке.
- 8.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации.
- 8.7 По всем остальным вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются положениями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также положениями иных законодательных и нормативных актов РФ.
- 8.8. Участник даёт своё согласие на внесение изменений в проектную документацию по Дому, на изменение расположения технологического, инженерного и другого оборудования в доме или жилом помещении , в том числе с расположением коммуникационных шахт и изменением фасада Дома.
- 8.9. Участник выражает своё согласие на обработку в документальной или электронной форме своих персональных данных , полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом № 152-ФЗ от 27.06.2006 г. « О персональных данных»
- 8.10. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых один экземпляр - Участнику, один экземпляр - Застройщику, один экземпляр - регистрирующему органу.

Подписи Сторон.

Застройщик: _____

Участник: _____