

# Договор об участии в долевом строительстве № \_\_\_\_

город Курск

\_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Перспектива плюс»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице президента Дурач Владимира Антоновича, действующего на основании устава, с одной стороны и

**Гр. РФ \_\_\_\_\_**, паспорт \_\_\_\_\_ - выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_\_ именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора.

**1.1** Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 46:29:101060:34, по адресу: г. Курск ул. 2-я Агрегатная, 57, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 8000 кв.м., – объект – **многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) по улице 2-я Агрегатная в г. Курске (жилой дом № 2)** (далее по тексту – дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать Участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства (далее по тексту – Объект), определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену и принять Объект долевого строительства, в собственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

**1.2** Застройщик осуществляет строительство дома на основании:

- разрешения на строительство № ru 46302000-1895 от 25.06.2012 года, выданного Комитетом архитектуры и градостроительства города Курска;
- договора № 01-27/219-5609-16ю аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и расположенного на территории города Курска от 12.12.2016 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области дата регистрации: 20.12.2016 г., номер регистрации 46-46/001-46/001/002/2016-32546/3, срок действия договора – с 06.11.2016 г. по 05.11.2019 г.;
- проектной декларации, опубликованной (содержащейся) на WEB-странице в Интернете на официальном сайте ООО «Фирма «Перспектива плюс» по адресу [www.pplus46.ru](http://www.pplus46.ru)

**1.3** Участник долевого строительства с проектной декларацией ознакомлен. \_\_\_\_\_

**1.4** Объектом долевого строительства является:

- \_\_\_\_\_

Адрес Объекта, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Дома и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию. При этом фактическая общая площадь Объекта уточняется по данным технической инвентаризации.

**1.5** Участник долевого строительства обязуется вносить денежные средства в размере \_\_\_\_\_, в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию принять Объект в собственность.

**1.6** Застройщик обязуется ввести Дом в эксплуатацию во 4-м квартале 2019 г. и передать объект Участникам долевого строительства в течение двух месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию, если иное не предусмотрено законом или договором. Изменение, предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

**1.7** В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

При получении указанного извещения Участник долевого строительства обязан сообщить Застройщику свое мнение в письменном виде в течение 10 дней после извещения.

При отсутствии мнения Участника долевого строительства по указанному вопросу Застройщик несет изменения в настоящий договор в соответствии с действующим законодательством.

Участник долевого строительства имеет право делегировать свои права и обязанности участника договора долевого строительства Застройщику или третьему лицу в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, известив об этом Заказчика письменно.

**1.8.** Чистовая (индивидуальная) отделка Объекта, в том числе установка санитарно-технических приборов (оборудования), остекление лоджии(й) и/или балкона(ов), установка внутренних дверных блоков и полотен, малярные, обойные и облицовочные работы, устройство полов (устройство чистовых полов.), приобретение: санитарно-технических приборов (оборудования), в том числе газовых (электрических) плит, внутренних дверных блоков и полотен, строительных и отделочных материалов для вышеуказанных работ, а также государственная регистрация настоящего договора и права собственности на Объект за Участником долевого строительства, осуществляется Участником долевого строительства за свой счет самостоятельно, и при расчете размера (суммы) денежных средств, указанного в **пункте 1.5.** настоящего договора, не учитывается.

**1.9.** Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

## **2. Срок и порядок уплаты денежных средств**

**2.1.** Денежные средства в сумме \_\_\_\_\_, Участник долевого строительства вносит в кассу и(или) перечисляет на расчетный счет Застройщика, или производит иным способом, не запрещенным законом, в срок до конца строительства, но не ранее дня государственной регистрации настоящего договора.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости долевого строительства Объекта считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме в кассу и (или) на расчетный счет Застройщика.

**2.2.** Размер (сумма) денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для долевого строительства Объекта, определенный в **пункте 1.5.** настоящего договора, является фиксированным и изменению не подлежит. Размер (сумма) денежных средств, подлежащий уплате Участниками долевого строительства, может быть изменен в случаях, предусмотренных в **пункте 2.3.** настоящего договора.

**2.3.** В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

## **3. Гарантии качества**

**3.1.** Застройщик обязуется осуществлять строительство Дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, если иное не предусмотрено договором, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта, отвечающего характеристикам, указанным в **пунктах 1.4.,** настоящего договора, и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

**3.2.** Предельный срок гарантии качества Объекта составляет 5 лет и исчисляется с момента ввода дома в эксплуатацию.

**3.3.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

**3.4.** Застройщик не несет ответственности за недостатки объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли в следствии нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

#### **4. Обязанности сторон**

**4.1.** Застройщик обязуется:

**4.1.1.** осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его ввод в эксплуатацию;

**4.1.2.** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать Участнику долевого строительства Объект по акту приема - передачи в срок, установленный условиями настоящего договора;

**4.1.3.** представить в орган по государственной регистрации документы, имеющиеся у Застройщика и, необходимые для регистрации настоящего договора, права собственности Участникам долевого строительства на Объект и взаимосвязанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество дома;

**4.1.4.** передать Объект соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

**4.2.** Участник долевого строительства обязуется:

**4.2.1.** внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные условиями настоящего договора;

**4.2.2.** в срок установленный настоящим договором принять Объект от Застройщика;

**4.2.3.** до момента ввода дома в эксплуатацию и оформления акта приема-передачи Объекта обеспечить Застройщику беспрепятственный доступ на Объект;

**4.2.4.** не вносить несанкционированных изменений в планировку Объекта;

**4.2.5.** уведомить Застройщика в письменной форме об уступке права требования объекта третьему лицу в 10 (Десяти) дневной срок с момента перехода прав.

**4.3.** По соглашению Сторон, достигнутому в рамках настоящего договора, Участник долевого строительства обязан зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области и нести все расходы связанные с его государственной регистрацией.

#### **5. Ответственность сторон**

**5.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, несет ответственность предусмотренную Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

**5.2.** При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

**5.3.** Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения настоящего договора.

**5.4.** При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

**5.5.** Застройщик не несет ответственности за не своевременную сдачу объекта в собственность в случаях прямо предусмотренных в законе и в случае возникновения форс-мажорных обстоятельств и иных обстоятельств, значительно влияющих вне разумного контроля сторон на сроки выполнения обязательств и влекущие перенос выполнения обязательств на время соразмерное действию этих обстоятельств. Невозможность надлежащего исполнения обязательств Застройщиком вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при сложившихся условиях обстоятельств, устанавливается сторонами, а в случае спора судом.

#### **6. Уступка прав по договору**

**6.1.** Участник долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему договору третьему лицу только после полной уплаты суммы денежных средств (цены договора), указанной в пункте

**1.5.** настоящего договора, или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязаны в письменной форме уведомить Застройщика в 10 (Десяти) дневной срок с момента перехода прав.

**6.2.** Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

**6.3.** Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

## **7. Прочие условия**

**7.1.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до момента его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

**7.2.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства и не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства предусмотренного настоящим договором.

При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем 14 дней и позднее чем за 1 месяц до установленного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан приступить к его принятию в течении 7 рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в указанный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2-х двух месяцев со дня предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства и считается исполнившим свои обязательства по настоящему договору — при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

**7.3.** В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

**7.4.** Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. Стороны устанавливают для себя обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 (Тридцати) дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением процессуальных норм подведомственности и подсудности.

## **8. Обеспечения исполнения обязательств.**

**8.1.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге представленный для строительства многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся на этом земельном участке дом.

**8.2.** При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

**8.3.** Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

**8.4.** С момента подписания сторонами передаточного акта дома право залога, возникшее на основании Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не распространяются на данный дом.

8.5.Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта Участнику долевого строительства по настоящему договору наряду с залогом обеспечивается уплатой Застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

**9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора**

**9.1.** Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации, подписания обеими сторонами и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

**9.2.** Договор может быть, изменен или расторгнут по соглашению сторон, а также в случаях, предусмотренных Федеральным Законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

**9.3.** Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**10 Реквизиты и подписи сторон:**

**«Застройщик»**

**ООО «Фирма «Перспектива плюс»**

место нахождения: город Курск, улица Белинского дом 4, 305001.

ИНН 4629036009, КПП 463201001.

ПАО «Курскпромбанк», Доп. офис «Универсальное отделение» г. Курск

р/сч. 40702810800600000142, к/сч. 30101810800000000708

БИК 043807708

Президент ООО «Фирма «Перспектива плюс»

\_\_\_\_\_ Дурач Владимир Антонович  
М.П.

**«Участник долевого строительства»**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Осуществляемого «Застройщиком» - ООО «Фирма «Перспектива плюс» с привлечением денежных средств от «Участника долевого строительства» -

\_\_\_\_\_ года  
город Курск \_\_\_\_\_

- Объектом долевого строительства является:

- \_\_\_\_\_

### Основные характеристики объекта

назначении объекта долевого строительства – жилое помещение

этаж- \_\_\_\_\_

площадь квартиры с учетом лоджии по проекту – \_\_\_\_\_ кв.м

общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м.

количество и площадь комнат – \_\_\_\_\_ кв.м.

площадь помещений вспомогательного использования

кухня	_____ кв.м.
коридор	_____ кв.м.
сан.узел (совмещенный)	_____ кв.м.
лоджия	_____ кв.м.

### Основные характеристики многоквартирного дома, в котором расположен объект долевого строительства:

вид – многоквартирный дом

назначение - жилой

этажность – 12

общая площадь многоквартирного дома- 15746,22 кв.м.

материал наружных стен - с монолитным железобетонным каркасом и стенам из мелкоштучных каменных материалов

материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные

класс энергоэффективности – «С» средний

класс сейсмостойкости – до 6 баллов

Описание объекта составлено на основании проекта, разработанного проектной фирмой – ООО «Фирма «Курский Архитектурно-Строительный Проект».

Президент ООО «Фирма «Перспектива плюс» \_\_\_\_\_ Дурач В.А.

С описанием объекта согласна

\_\_\_\_\_