

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве

г.Ставрополь

«___» сентября 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью фирма «Аспект», ИНН 2636023085, КПП 263401001, ОГРН 1022601977463, Свидетельство о государственной регистрации предприятия серии А 001999, выдано администрацией города Ставрополя 24.05.1995г. за номером 1476; Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002г., серии 26 № 000804423, выданное ИМНС России по Промышленному району г.Ставрополя 16.12.2002г., именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице президента **Дяденко Николая Сергеевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гр. РФ, _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт гражданина Российской Федерации серии 07 00 № _____, выдан _____г. ОВД Ленинского района г.Ставрополя, зарегистрирован по адресу: город Ставрополь, улица _____, дом ____, квартира ____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ОБЪЕКТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и силами привлеченных лиц построить Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул.Дзержинского, 134, в 70 квартале г.Ставрополя. **Корректировка 1**, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, ул.Дзержинского, 134, ул.Дзержинского, 132**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а последний обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства (далее – «**Объект**»).

Строительство осуществляется на основании Разрешения на строительство №26-309000–564с-2018 от 28.08.2018г., выданного Комитетом градостроительства администрации города Ставрополя, сроком действия до 18.10.2020г.

Строительство Объекта осуществляется на земельных участках, площадью 1970,0кв.м, кадастровый номер 26:12:030102:49, расположенном по адресу: **Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, ул. Дзержинского, 134**, и площадью 1749,0кв.м, кадастровый номер 26:12:030102:105, расположенном по адресу: **Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, ул. Дзержинского, 132**, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка (2.5.), Объекты гаражного назначения (2.7.1), принадлежащих Застройщику на праве собственности.

1.2. Срок ввода в эксплуатацию – до **18.10.2020 года**.

1.3. Объектом по настоящему договору является: квартира, № **2 (два)**, состоящая из четырех жилых комнат, общей площадью **156,63 кв.м.**, расположенная на **втором** этаже в первом подъезде в многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, по адресу: **Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, ул.Дзержинского, 134. ул.Дзержинского, 132**, со следующими основными характеристиками:

Основные характеристики многоквартирного дома	
назначение	Многоквартирный дом
Этажность многоквартирного дома	8 этажей, а также подземных 1
Общая площадь многоквартирного дома	11 577,5
Материал наружных стен и каркаса дома	Монолитно-железобетонный каркас и стены из керамического полнотелого кирпича.
Полэтажные перекрытия	Монолитные и сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	В (высокий)
Сейсмостойкость	7 баллов
Основные характеристики жилого помещения	
Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение
Этаж, на котором расположен объект долевого строительства	2
Общая площадь объекта долевого строительства	156,63 кв.м.
Количество жилых комнат объекта долевого строительства	4 (четыре), площадью 24,14кв.м., 20,10кв.м., 30,33кв.м., 28,00кв.м.

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, м ²	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
						Наименование комнаты	Площадь, м ²	Наименование помещения	Площадь, м ²
Кв.2	жилое	2	1		4	спальня	24,14	кухня	18,46
						спальня	20,10		
						спальня	30,33	прихожая	21,64
						гостиная	28,00	с/у	3,05
								ванная	6,83
		подс.пом	4,08						
ИТОГО				156,63			102,57		54,06

Документ с описанием объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади приведены в приложении №1, №2 к настоящему Договору.

1.4. Право собственности Участника долевого строительства на жилое помещение возникает с момента государственной регистрации этого права.

1.5. Цена строительства договорная.

1.6. Показатель площади и номера построенного Объекта (в т.ч. жилого помещения) подлежит уточнению после окончания строительства на основании данных, содержащихся в экспликациях технического паспорта, выданного органами технической инвентаризации.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.

2.1. При заключении договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным Законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ-214).

При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора участия в долевом строительстве лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи жилого помещения не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта долевого строительства в эксплуатацию и не позднее двух месяцев со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. 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.

Запланированный срок окончания строительства Объекта долевого строительства и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию – **четвертый квартал 2020 года.**

3.2. Настоящим договором Стороны предусматривают срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства в течение двух месяцев со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства – двадцатый день со дня получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Застройщик, не менее, чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства объекта долевого строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях, предусмотренных ч. 6 ст. 8 ФЗ-214. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства, обязан в течение 14 дней приступить к принятию Объекта долевого строительства. При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

3.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором срока для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего акта.

3.4. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

3.5. После подписания Сторонами акта приема-передачи жилого помещения Участник долевого строительства несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией жилого помещения и доли в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

4.1. Цена договора составляет _____,00 (_____) рублей, исходя из стоимости **40 000,00 (сорок тысяч) рублей** за 1 кв.м. общей площади квартиры, включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат по строительству (создание) объекта долевого строительства и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика

4.2. 4.2. Право на получение и оформление объекта недвижимости в собственность приобретается участником долевого строительства частично за счет кредитных средств, предоставляемых Банком для оплаты стоимости недвижимости по договору долевого участия в строительстве. Оплата цены договора осуществляется за счет собственных средств, в размере _____ (_____) рублей, и частично за счет кредитных средств, получаемых Заемщиком/Созаемщиком в ПАО «Сбербанк России» в размере _____ (_____) рублей по кредитному договору от «___» _____ 201__ года №_____, заключенному в городе Ставрополе между Участником долевого строительства и кредитором, не являющимся стороной настоящего Договора, в срок до _____ года путем перечисления денежных средств на расчетный счёт «Застройщика» или передачи наличных денежных средств в кассу «Застройщика», либо иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ, согласно следующего графика:

- _____ (_____) рублей за счет собственных средств - в течение 5 (пяти) дней после регистрации договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю;

- _____ (_____) рублей будут уплачены в течение в течение 5 (пяти) дней после регистрации договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю путем перечисления на расчетный счет Застройщика за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства коммерческим банком «Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», зарегистрированным Центральным банком Российской Федерации 30.08.2010г. № 1481; ОГРН 1027700132195, дата внесения записи 16.08.2002г., место нахождения: Россия, 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д. 19, в лице Ставропольского отделения №5230, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, именуемый в дальнейшем Банк, в соответствии с кредитным договором от «___» _____ 201__ года №_____, заключенным между Банком и Участником долевого строительства.

Факт поступления от Заемщика/Созаемщика денежных средств на расчетный счет Застройщика, как в полном объеме, так и частично, подтверждается платежным поручением об оплате и/или другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием соответствующей цели платежа.

Права требования на получение Квартиры и оформления этого объекта в собственность Участника долевого строительства возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения Участником долевого строительства денежного обязательства по оплате стоимости Квартиры за счет кредита в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации. С момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, права требования принадлежащие Участнику долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, право получения, которой было оплачено за счет кредита.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект недвижимости одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст.58 Закона Российской Федерации от 29.05.1992 года № 2872-1 «О залоге» и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект недвижимости считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем завершеного строительством Объекта недвижимости является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства (Заемщика) на Объект недвижимости.

В случае расторжения Договора по любым основаниям:

- при условии оплаты Участником долевого строительства денежного взноса в размере _____ (_____) **рублей** за счет кредитных средств, предоставленных Кредитором, Участник долевого строительства поручает застройщику в своих интересах и интересах Кредитора перечислить в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты расторжения Договора фактически полученную Застройщиком сумму кредитных средств на счет Кредитора, в лице **дополнительного офиса 5230/0166 Ставропольского отделения 5230 ПАО «СБЕРБАНК»** по следующим реквизитам: к/с 30101810600000000660 в РКЦ ГУ ЦБ г. Ставрополя, БИК 040702660, в счет исполнения Участника долевого строительства обязательств по Кредитному договору, заключенному с Кредитором.

- денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства в уплату собственных средств, в размере _____ (_____) **рублей** Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах перечислить на рублевый счет Участника долевого строительства по вкладу, открытому в банке. Возможны иные формы расчета.

В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям Действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Участником долевого строительства (Заемщиком Банка). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

4.3. Цена договора исчисляется как произведение цены одного квадратного метра жилого помещения и общей площади помещения.

4.3.1. Цена договора, указанная в п.1 настоящей статьи Договора, является фиксированной, перерасчету не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных в пп.4.3.2 настоящей

статьи.

4.3.2. По соглашению Сторон цена договора может быть изменена в следующих случаях:

- если возникает необходимость в проведении дополнительных работ, не предусмотренных проектно-сметной документацией по объекту долевого строительства;
- при увеличении или уменьшении общей площади объекта долевого строительства, выявленной по итогам проведения технической инвентаризации. Допустимым изменением общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, установлено **10,0кв.м.**

4.4. В случае увеличения общей площади вышеуказанного объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику возникшую в результате этого разницу, исходя из стоимости 1 квадратного метра общей площади квартиры **40 000,00 (сорок тысяч) рублей** в течение десяти дней с момента получения уведомления от Застройщика об увеличении общей площади вышеуказанного объекта долевого строительства. В случае уменьшения общей площади объекта долевого строительства Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства часть инвестированных последним денежных средств, исчисленную как произведение разницы площади на цену 1 квадратного метра, исходя из стоимости 1 квадратного метра общей площади квартиры **40 000,00 (сорок тысяч) рублей** в течение десяти дней с момента получения уведомления от Застройщика об уменьшении общей площади вышеуказанного объекта долевого строительства

4.5. При наступлении случая(ев), перечисленных в пп. 4.3.2 настоящей статьи настоящего Договора, Застройщик направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить строительные-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Объекта своими силами или с привлечением подрядчиков и ввести его в эксплуатацию не позднее срока, установленного настоящим договором.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению - на строительство Объекта.

5.1.3. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

входные двери в жилое помещение – металлические с врезным замком китайского производства;

теплоснабжение и горячее водоснабжение – от крышной газовой котельной;

теплотехнические работы – устройство системы отопления с установкой алюминиевых радиаторов,

прокладка трубопроводов канализации,

водоснабжение – предусмотрено горячее и холодное водообеспечение, монтаж трубопроводов водоснабжения, установка приборов учета потребления холодной воды в этажном щите, без установки сантехприборов и полотенцесушителя;

электромонтажные работы - ввод в квартиру без разводки кабеля, с подводкой кабеля к электрической плите, с установкой согласно ПУЭ квартирного щитка и счетчика учета потребляемой электроэнергии в этажном щите в коридоре МОП.

заполнение оконных проёмов по наружному периметру здания - изделия из ПВХ с энергосберегающими стеклопакетами, с установкой фурнитуры и комплектующими, с установкой отливов, без установки подоконной доски;

система вентиляции – естественная;

стены – по проекту;

межквартирные перегородки - по проекту;

межкомнатные перегородки – по проекту;

устройство пола – цементная стяжка под линолеум (без укладки линолеума);

перекрытия – сборные железобетонные плиты;

высота в жилом помещении – 3,0м

телефонизация, цифровое телевидение и широкополосный доступ к сети Интернет – провайдер: Зеленая точка, поэтажная разводка на ЩЭ с вводом в квартиру, без установки оборудования,

с установкой домофона;

Многоквартирный жилой дом оборудуется одним грузопассажирским лифтом г/п 1000,0 кг.

Все работы (результат работ), перечисленные в настоящей статье, должны быть выполнены в соответствии с проектом, строительными нормами и правилами и иной нормативно-

технической документацией в строительстве. Остальные отделочные работы в жилом помещении, а также установка сантехнического оборудования, электрической варочной плиты, видеонаблюдение не входят в сумму договора и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи жилого помещения.

5.1.4. По окончании строительства и ввода Объекта в эксплуатацию в течение двух месяцев передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи. Акт приема-передачи жилого помещения подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей.

В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и срок их устранения Застройщиком. В течение трех дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с составлением Акта приема-передачи.

5.1.5. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектации до передачи его по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства.

5.1.6. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству прилегающей территории.

5.1.7. Сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Объект долевого строительства.

5.1.8. Предоставить Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

5.1.9. В случае явной невозможности завершения строительства Объекта долевого строительства в срок, указанный в настоящем Договоре, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока.

5.1.10. Письменно ознакомить Участника долевого строительства с правилами пользования жилым помещением.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Требовать от Участника долевого строительства уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором.

5.2.2. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств Застройщик имеет право предложить пересмотреть сроки ввода объекта в эксплуатацию.

5.2.3. Застройщик имеет право ввести Объект в эксплуатацию до указанной в договоре даты.

5.2.4. Без согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п.1.1 Договора, в том числе путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка. Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения, перераспределения, выдела, изменения границ, уменьшения площади, увеличения площади в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, согласен на изменение вида разрешенного использования земельного участка, на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2.-11.9. Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе и от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога у Участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты в размерах и порядке, установленных ст. 4. настоящего Договора.

5.3.2. В течение 14 дней после получения сообщения от Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Застройщика к передаче принятию Объекта долевого строительства приступить к принятию Объекта долевого строительства.

5.3.3. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства в течение одного месяца с момента подписания акта приема-передачи.

5.3.4. В случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба жилым помещениям других Участников долевого строительства), после передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи до регистрации права собственности на него, принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.3.5. Допуск Участника долевого строительства на строительную площадку Объекта для ознакомления с ходом строительства возможен только в присутствии представителя Застройщика.

5.3.6. В случае уступки прав по настоящему Договору третьим лицам, Участник долевого строительства обязан в течение 14 дней с момента подписания договора уступки прав письменно уведомить Застройщика о замене лиц в обязательстве и предоставить ей оригинал договора уступки прав.

5.3.7. Право собственности на Объект долевого строительства оформляется силами Участника долевого строительства за счет собственных средств.

5.3.8. Участник долевого строительства обязуется не устанавливать наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции на главном фасаде по улице Дзержинского, а размещать их со стороны дворовых фасадов.

5.3.9. После подписания акта приема-передачи жилого помещения Участник долевого строительства обязуется только по согласованию с Управляющей организацией и ООО фирма «Аспект» привлекать специалистов для выполнения работ по демонтажу и монтажу радиаторов системы отопления, системы горячего, холодного водоснабжения, электроснабжения, а также по перепланировке квартиры.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.

5.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

5.4.3. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, предупредив Застройщика в письменном виде в случае:

5.4.3.1. неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок;

5.4.3.2. неисполнения застройщиком обязанностей по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок или соразмерного уменьшения цены договора, или возмещения застройщиком расходов участника долевого строительства на устранение недостатков, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора, качество объекта не соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования,

5.4.3.3. существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня одностороннего расторжения договора по основаниям, указанным в п.п. 5.4.3.1., 5.4.3.2., 5.4.3.3., договора обязан вернуть участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства.

В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор 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.

5.4.4. Участник долевого строительства вправе переуступить третьему лицу принадлежащее ему право требования по настоящему Договору путем заключения Договора уступки права требования (цессии) только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

6.1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и

инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается настоящим договором и составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства по Акту приемки-передачи.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта, устанавливается настоящим договором и составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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 долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, полного расчета между Сторонами.

Одностороннее досрочное расторжение договора допускается по основаниям, указанным в ст. 9, ст.5 п.4, п.5 ФЗ-214.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7.4. В случае расторжения договора по обоюдному согласию Сторон, Застройщик возвращает Стороне Участнику долевого строительства сумму внесенного долевого взноса в течение трех месяцев после подписания соглашения о досрочном расторжении договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары (по независящим от сторон обстоятельствам), освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 3-х дней) извещать друг друга.

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

10.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе ст.ст. 1205-1206 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

10.6. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о

подведомственности и подсудности.

10.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Участнику долевого строительства, но не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п. 6.2. настоящего договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

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

10.8. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, Застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429, КПП 7704001). Сумма обязательных отчислений (взносов) по настоящему договору составляет 75 182,40 (Семьдесят пять тысяч сто восемьдесят два руб. 40 коп.), которая оплачена Застройщиком по платежному поручению №625 от 07.09.2018г.

10.9. Застройщик сообщает, что в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации настоящего договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге земельный участок, с кадастровым номером 26:12:030102:49, площадью 1970,0кв.м., расположенном по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, ул. Дзержинского, 134, принадлежащий застройщику на праве собственности, земельный участок, с кадастровым номером 26:12:030102:105, площадью 1749,0кв.м., расположенном по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, ул. Дзержинского, 132, принадлежащий застройщику на праве собственности и строящийся на этих земельных участках Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой.

10.10. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

10.11. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью фирма «Аспект»,

Адрес места нахождения: 355002, г.Ставрополь, ул. Лермонтова, 193а, тел: 35-88-22, тел./факс: 35-56-56.

ИНН 2636023085, КПП 263401001, ОГРН 1022601977463,

Расчетный счет 40702810860100013292 в ПАО «Сбербанк России» в Ставропольском ОСБ №5230

к/счет 30101810907020000615, ИНН 7707083893, БИК 040702615.

Президент

ООО фирма «Аспект» _____

Н.С. Дяденко

«Участник долевого строительства»:
