

**Договор
участия в долевом строительстве №**

г. Оренбург

« » 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Статус – специализированный застройщик», в лице директора Киселевой Елены Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и **фио, дата рождения, паспорт, выдан «__» ____ 20__ года, код подразделения, зарегистрированный по адресу:** именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Право собственности Застройщика на земельный участок на основании Договора купли-продажи земельного участка № 156 от 23.05.2018г., запись государственной регистрации прав № 56:44:0405002:44-56/001/2018-8 от 04 июня 2018 г.

1.2.2. Разрешение на строительство № 56-301000-002-2019 от 11 января 2019 г. на строительство многоквартирного жилого дома по пер. Квартальный в г. Оренбурге.

1.2.3. Проектная декларация о строительстве Объекта, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с ч.3 ст. 3.1. Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) объект капитального строительства - **Многоквартирный жилой дом по пер. Квартальный в г. Оренбурге**, этажность – 20, количество подземных этажей – 1, общей площадью 20 834,85 кв. м., далее именуемый «Объект». Объект расположен на земельном участке по адресу (местонахождением): **Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, переулок Квартальный, на земельном участке расположено нежилое здание № 4. Кадастровый номер 56:44:0405002:44.** Общая площадь земельного участка 4 050 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: код 2.6 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенные на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дом, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Материалы наружных стен 1-18 этажей выполнены из однослойных железобетонных стеновых панелей толщиной 150 мм, предел огнестойкости – R 90. Технические требования к устройству наружных стеновых панелей и их рабочие чертежи приведены в разделе АСИ на стадии «Р». Стеновые панели горизонтального формирования, конструкция в соответствии со СНиП 52-01-2003 «Бетонные и железобетонные конструкции» и ГОСТ 31310-2005, армируются сварными сетками и каркасами. Сетки и каркасы должны быть выполнены из арматурной стали класс А500С по ГОСТ Р 52544-2006, арматурной стали класса А240 по ГОСТ 5781-82 и обыкновенной арматурной проволоки класса Вр-1 по ГОСТ 6727-80. Междуетажные перекрытия – железобетонные плоские плиты толщиной 160 и 180мм, с применением бетона В15 и В25, предел огнестойкости не менее REI 45 КО. Плиты между собой и стеновыми панелями соединяются на сварке. Закладные детали должны быть защищены от коррозии и выполнены в соответствии с СП 52-101-2003, ГОСТ 10922-90 «Арматура и закладные детали для ж.б. конструкций», СП 28.13330.2012 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Класс энергоэффективности В (высокий).

Сейсмический район: по сейсмическому районированию, согласно СП 14.13330.2014, для данного района строительства, согласно карт А и В сейсмическая интенсивность в баллах отсутствует, а для карты С (общего сейсмического районирования территории РФ ОСП-2015) составляет 6 баллов (1%) в течении 50 лет.

2.2. Участник долевого строительства осуществляет финансирование строительства части Объекта. а Застройщик передает *в частную (общую совместную, общую долевую) собственность* Участникам долевого строительства в данном Объекте следующее помещение - **квартиру (офис) № _____ ()**, назначение – жилое помещение, количество комнат __, общая проектная площадь ____ кв.м., общая площадь ____ кв.м., жилая площадь ____ кв.м., площадь лоджии/балкона (с учетом понижающего коэффициента) ____ кв.м., помещения вспомогательного назначения: количество ____, общей площадью ____ кв.м., этаж _____, подъезд _____.

2.3. Площадь помещения (квартиры/офиса) может быть изменена по результатам первичной инвентаризации, произведенной кадастровым инженером.

2.4. Объект вводится в эксплуатацию без выполнения чистовой отделки квартиры.

2.5. План помещения (квартиры/офиса), отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей помещения (квартиры/офиса) (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) и местоположение помещения (квартиры/офиса) на этаже содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.6. Обязательства по государственной регистрации права собственности на помещение (офис/квартиру), указанное в п. 2.2. настоящего договора Участник долевого строительства принимает на себя, в течение одного месяца с момента подписания акта приема передачи на помещение (офис/квартиру).

2.7. Плановый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию 3 квартал 2020 года.

3. Обязательства Застройщика

3.1. Обеспечивает направление денежных средств на финансирование строительства Объекта в части помещения (квартиры/офиса), указанного в п. 2.2. настоящего договора.

3.2. Передает Участнику долевого строительства, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, помещение (офис/квартиру), указанное в п. 2.2. настоящего договора по акту приема-передачи в срок - **4 квартал 2020 г.**

3.3. Допускается передача Застройщиком помещения (квартиры/офиса), указанного в п. 2.2. настоящего договора досрочно.

3.4. Предоставляет Участнику долевого строительства, не позднее срока, указанного в п. 3.2. настоящего договора, право на оформление в собственность помещения (квартиры/офиса), указанного в п.2.2 настоящего договора после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и полного расчета Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора.

3.5. Разъясняет Участнику долевого строительства порядок процедуры регистрации прав собственности на помещение (квартиру/офис), указанное в п. 2.2. настоящего договора.

3.6. Устанавливает гарантийный срок на помещение (квартиру/офис), указанное в п. 2.2. настоящего договора, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, – **5 (пять) лет** с момента передачи его по акту приема-передачи Участнику долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

3.7. Устанавливает гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, - **3 (три) года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.8. Застройщик сообщает о готовности к передаче помещения (квартиры/офиса), указанного в п. 2.2. настоящего договора, в уведомлении, направляемом Участнику долевого строительства.

3.9. Застройщик гарантирует, что:

3.9.1. Помещение (квартира/офис), указанное в п.2.2. настоящего договора, относится к доле Участника долевого строительства.

3.9.2. Права на помещение (квартиру/офис), указанное в п. 2.2. настоящего договора на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

3.10. Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства (квартиры-жилого помещения) Участнику долевого строительства по договору обеспечивается обязательным отчислением (взносом) Застройщика в компенсационный фонд в размере 1,2 % от согласованной сторонами цены настоящего договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора.

3.11. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома

и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

4. Обязательства Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства обязуется:

4.1.1. Оплатить цену настоящего договора, указанную в п. 5.1. настоящего договора, на строительство Объекта, указанного в п.2.1. настоящего договора, в части помещения (квартиры/офиса), указанного в п. 2.2. настоящего договора в объеме, и в сроки, определенные настоящим договором.

4.1.2. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что внесенные им по договору средства на строительство Объекта Застройщик может использовать для возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в целях, предусмотренных статьей 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

4.1.3. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента уведомления Застройщика обязан приступить к приемке помещения (квартиры/офиса), указанного в п. 2.2. настоящего договора по акту приема-передачи, после чего нести ответственность за его сохранность, а так же после подписания акта-приема передачи за свой счёт осуществлять эксплуатацию и ремонт помещения (квартиры/офиса), указанного в п. 2.2 настоящего договора и участвовать соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим, коммунальным обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным ремонтом квартиры и всего дома.

4.1.4. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на помещение (квартиру/офис), указанное в п. 2.2. настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость.

4.1.5. Нести расходы по оплате услуг технического учета и технической инвентаризации в доле общей площади, получаемой в рамках настоящего договора.

4.1.6. До регистрации права собственности на помещение (квартиру/офис) не производить в нем перепланировок, переоборудования, изменения в несущих конструкциях. Все изменения производятся в порядке, установленном законодательством РФ. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах лежит в полном объеме на Участнике долевого строительства и производятся за его счет.

4.2. Участник долевого строительства осведомлен с тем, что для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования помещением (квартирой/офисом) и общим имуществом, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, может быть выбран способ управления многоквартирным домом на общем собрании собственников помещений.

4.3. Участник долевого строительства осведомлен о том, что в случае если он письменно не уведомил Застройщика об изменении своих паспортных данных, почтового адреса, места проживания, регистрации, контактных телефонов, а также иных сведений, указанных им в настоящем договоре, Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязанности по настоящему договору в соответствии с данными, указанными Участником долевого строительства в настоящем договоре.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена договора, т.е. размер денежных средств подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства - помещения (квартиры/офиса), указанного в п. 2.2. настоящего договора, составляет _____ (_____) рублей.

5.2. Цена договора является фиксированной, определена на основании свободного волеизъявления сторон и не подлежит изменению в случае удорожания строительства.

5.3. Участник долевого строительства вносит общий размер денежных средств, указанный в п. 5.1. настоящего договора на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) дней после государственной регистрации настоящего договора в безналичном порядке. Факт оплаты Участником долевого строительства общего размера денежных средств, указанного в пункте 5.1. настоящего договора, подтверждается копиями платежных поручений с отметкой Банка об исполнении. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Указанная цена договора включает в себя все затраты, связанные со строительством и сдачей объекта долевого строительства в эксплуатацию.

5.4. При отсрочке платежа по договору на срок больший, чем указан в п.5.3. настоящего договора, Застройщик имеет право взыскать в судебном порядке неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.5. До полного расчета залог в пользу Застройщика не возникает.

6. Особые условия

6.1. Участнику долевого строительства помещение (квартира/офис) передается с выполнением

следующих видов работ:

- межкомнатные перегородки;
- заделка швов в плитах перекрытиях;
- отделка стен – «черновая», заделка швов песчано-цементным раствором;
- полы – без стяжки (плиты заводской готовности);
- окна - пластиковые двухкамерные стеклопакеты с тройным остеклением;
- входная металлическая дверь;
- монтаж системы отопления;
- монтаж систем водопровода и канализации с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехнических приборов;
- выполнение проводки электроосвещения с установкой розеток, выключателей, счетчика учета электрической энергии.

6.1.1. Сантехнические приборы и внутренние межкомнатные двери не устанавливаются. Чистовая отделка в квартире не выполняется.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований на помещение (квартиру/офис), указанное в п. 2.2. настоящего договора, может производиться только после подтверждения Застройщиком исполнения условий настоящего договора по оплате в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства в течении 5 (пяти) календарных дней обязан зарегистрировать у Застройщика любые документы (договоры, соглашения, акты), которые влекут за собой возникновение прав третьих лиц в отношении помещений, указанных в п. 2.2. настоящего договора.

6.4. Фактическая площадь объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными кадастровым инженером. Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства отличается от площади, указанной в п. 2.2. настоящего договора в большую или в меньшую сторону, цена договора остается фиксированной, определенной на основании свободного волеизъявления сторон и не подлежит изменению.

7. Ответственность сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством РФ.

7.2. Если Участник долевого строительства уклоняется от принятия помещения (квартиры/офиса), указанного в п. 2.2. настоящего договора в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия исполненного по договору, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи офиса (квартиры), указанной в п. 2.2. настоящего договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче офиса (квартиры). При этом риск случайной гибели помещения (квартиры/офиса), указанного в п. 2.2. настоящего договора признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления согласно ч.6 ст.8 ФЗ № 214-ФЗ одностороннего акта или иного документа о передаче помещения (квартиры/офиса). А так же, со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче помещения (квартиры/офиса) на Участника долевого строительства ложится обязанность по осуществлению эксплуатации и ремонта указанного помещения (квартиры/офиса), участия соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим, коммунальным обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным ремонтом офиса (квартиры) и всего дома.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случае просрочки внесения платежей Участником долевого строительства более чем на два месяца, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.4. 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.

7.5. 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. Уведомление об одностороннем расторжении договора направляется по почте заказным письмом с описью вложения. Стороны могут расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке по основаниям предусмотренным настоящим договором и действующим законодательством РФ.

7.6. При одностороннем расторжении договора по инициативе Застройщика, по обстоятельствам, предусмотренным п. 7.3. настоящего договора, Застройщик имеет право подать заявление в орган регистрации прав для расторжения настоящего договора.

7.7. В случае расторжения настоящего договора Застройщик возвращает денежные средства Участнику долевого строительства, в течение десяти рабочих дней.

7.8. При передаче прав на указанные в договоре помещения (квартира/офис) иным лицам, прежний Участник долевого строительства обязан незамедлительно сообщить Застройщику о произведенной

уступке прав требования, направив в адрес Застройщика соответствующее уведомление с копией зарегистрированного договора Цессии (уступки права требования).

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещение экспорта и импорта товаров и другие.

8.2. В случае наступления обстоятельства непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 7 дней сообщить другой стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемой сроке действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства по настоящему договору.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться сторонами путем переговоров и направления другой стороне претензии. Если стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая сторона имеет право передать спор на рассмотрение в судебные органы.

9.2. Если сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему договору получила от другой стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно ст. 139 ГК РФ, сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой стороны.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

9.4. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительности прочих его условий.

9.5. Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу Застройщиком своих прав и обязанностей по договору уступки (цессии) в полной мере в отношении строительства объекта, указанного в п. 2.1. настоящего договора.

9.6. Участник долевого строительства, действуя своей волей и в своих интересах, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», дает свое согласие Застройщику, третьим лицам (при условии соблюдения требований законодательства РФ об обеспечении конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке на обработку ими (сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, копирование, подтверждение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, предоставление, передачу (включая передачу на территории Российской Федерации и трансграничную передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение Организатором и его контрагентами персональных данных Участника долевого строительства, в т.ч. с использованием средств автоматизации и автоматизирующим систем управления базами данных, иных программных средств, а также на ручную, автоматизированную и смешанную обработку персональных данных Участника, как с передачей по внутренней сети ООО «Статус-СЗ» и его контрагентов, а также по сети Интернет, так и без таковой. Используемые способы обработки включают, в том числе (без ограничений), следующие: автоматическая проверка написания названий улиц/населенных пунктов, уточнение данных путем телефонной, почтовой связи с Участником долевого строительства или с помощью контакта через сеть Интернет, сегментация базы данных по заданным критериям.

9.7. Согласие, указанное в п. 9.7. настоящего договора дается Участником долевого строительства на осуществление любых действий в отношении его персональных данных, которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, в отношении любой информации, относящейся к Участнику, включая следующую: фамилия, имя, отчество; пол; год, месяц, дата рождения (а в предусмотренных законодательством РФ, в частности, Налоговым кодексом РФ случаях - реквизиты документа, удостоверяющего личность (номер паспорта гражданина Российской Федерации, дата его выдачи, наименование выдавшего органа, а также сведения о регистрации), номера телефонов (рабочего, домашнего, мобильного), адрес электронной почты и другие сведения, предоставленные Участником долевого строительства Застройщику и содержащиеся в настоящем договоре и иных документах.

9.8. Право выбора третьих лиц, привлекаемых к обработке персональных данных Участника долевого строительства в соответствии с настоящими Правилами, предоставляется им Застройщику и дополнительного согласования не требует.

9.9. Обработка персональных данных Застройщиком осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.10. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

9.11. С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

9.12. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10. Срок действия договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до государственной регистрации прав на результаты долевого строительства.

10.2. Прекращение договора не освобождает стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим договором.

11. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Статус – специализированный застройщик»
Юридический адрес: 460528, Оренбургская
область, Оренбургский район, с. Ивановка, ул.
Свечная, д.12, ИНН 5638065632/КПП 563801001
Р/сч 40702810646000006940 в ОРЕНБУРГСКОМ
ОТДЕЛЕНИИ №8623 ПАО СБЕРБАНК
Г.ОРЕНБУРГ к/сч 30101810600000000601
БИК 045354601

Директор _____ Киселева Е.Н.
М.П.

Участник долевого строительства:

фио, дата рождения, паспорт, выдан «__» ____
20__ года, код подразделения,
зарегистрированный по адресу:

_____ ФИО