

**Договор
участия в долевом строительстве №**

г. Оренбург

«__» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ваш дом», в лице директора Макарова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и **Иванов Иван Иванович**, 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 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон 214-ФЗ).

1.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

1.2.1. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 29.07.2016 г., что подтверждается записью о государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости N 56-56/001-56/001/122/2016-3377/2 от 12.08.2016 г.

1.2.2. Разрешение на строительство № 56-301000-610-2016 от 15 декабря 2016 г.

1.2.3. Проектная декларация о строительстве многоквартирного жилого дома и изменения к ней размещены на сайте <http://www.greenhouse56.ru>. Застройщик предоставляет для ознакомления на бумажном носителе проектную документацию и все внесенные в нее изменения только по требованию Участника долевого строительства.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями на первом этаже по ул. Комсомольской/Первомайской 199/229 (второй этап строительства), общей площадью 23321,41 кв. м, секции «И-К», «Л-М», количество этажей - 19, в т.ч. цокольный, 17 жилых этажей и технический этаж, площадь нежилых помещений – 149,35 кв.м, конструктивный тип зданий – сборно-монолитный каркас, состоящий из сборных железобетонных колонн, сборных диафрагм и монолитного перекрытия, наружные стены – 3-х слойные (газобетон, утеплитель, облицовочная панель), перекрытия – монолитные железобетонные плиты, класс энергоэффективности «С», по сейсмическому районированию, по степени интенсивности в баллах шкалы М8К-64 для средних грунтовых условий, степени опасности С (1%), территория относится к 6 бальной зоне (далее именуемый многоквартирный жилой дом), расположенный на земельном участке из земель населенных пунктов с кадастровым номером 56:44:0413002:382, общей площадью 8164 кв.м, находящемся по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Первомайская, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:44:0413002, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать Участнику долевого строительства квартиру в многоквартирном жилом доме, именуемую в дальнейшем "Объект долевого строительства", а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

2.2. Характеристика Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

- квартира в многоквартирном жилом доме № _____, расположенная в секции ____, на _____ этаже, общая проектная площадь (жилого помещения без учета лоджии) _____ кв.м, проектная площадь балкона (лоджии) _____ кв.м. (с понижающим коэффициентом 0,3 - для балкона, 0,5 - для лоджии), общая проектная площадь (с учетом лоджии) _____ кв.м., количество комнат ____, площадью _____ кв.м и _____ кв.м, кухня _____ кв.м, сан.узел _____ кв.м, ванная комната _____ кв.м, коридор _____ кв.м. Расположение всех частей квартиры отражено в приложении к настоящему договору (План-схеме), являющемся его неотъемлемой частью;

2.2.1. Фактическая площадь квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными кадастровым инженером.

Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового инженера отличается от площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора не более чем на 5% от

общей площади квартиры, перерасчет цены договора не производится. Если площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового инженера отличается от площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора более, чем на 5% от общей площади квартиры, доплата (возврат) денежных средств производится за площадь, выходящую за пределы 5%.

2.3. Участнику долевого строительства квартира передается с выполнением следующих видов работ:

- межкомнатные перегородки;
 - заделка швов в плитах перекрытия;
 - окна в жилом помещении из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, на балконе (лоджии) одинарное остекление;
 - входная металлическая дверь;
 - монтаж системы отопления;
 - монтаж систем водопровода и канализации с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов, счетчики ХВС, ГВС передаются участнику долевого строительства после подписания акта приема-передачи или получения одностороннего акта приема-передачи, и устанавливаются по заявке участника долевого строительства;
 - выполнение проводки электроосвещения с установкой розеток, выключателей, эл. счетчика;
 - выполнение стяжки полов.
- (Сантехнические приборы и внутренние межкомнатные двери не устанавливаются).

3. Обязательства Застройщика

3.1. Обеспечивает направление денежных средств на финансирование строительства многоквартирного жилого дома, указанного в п. 2.1. настоящего Договора.

3.2. Передает Участнику долевого строительства, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, квартиру, указанную в п. 2.2. настоящего Договора по акту приема-передачи в **4 квартале 2019 г.** Допускается передача Застройщиком квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего Договора досрочно.

3.3. Не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора, в случае если строительство (создание) многоквартирного жилого дома, указанного в пункте 2.1. настоящего договора, не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.4. Застройщик сообщает о готовности к передаче квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего договора, в уведомлении, направляемом Участнику долевого строительства.

Устанавливает гарантийный срок на Объект долевого строительства **5 (пять) лет** с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию, и на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства – **3 (три) года** с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.5. Гарантирует, что:

3.5.1. Квартира, указанная в п.2.2. настоящего договора, относится к доле Участника долевого строительства.

3.5.2. Права на квартиру, указанную в п. 2.2. настоящего Договора на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре, под арестом или запрещением не состоят.

4. Обязательства Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства обязуется:

4.1.1. Уплатить обусловленную договором цену в объеме и в сроки определенные настоящим Договором.

4.1.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента уведомления Застройщика обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства 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 квартиры указанной 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.

4.1.3. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на квартиру, указанную в п. 2.2. настоящего Договора в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимость.

4.1.4. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до государственной регистрации права собственности. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).

4.1.5. Обязательства по государственной регистрации прав собственности на квартиру, указанную в п. 2.2. настоящего Договора Участник долевого строительства принимает на себя, в течение одного месяца с момента подписания акта приема передачи на квартиру.

4.2. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем:

4.2.1. Что для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, может быть выбран способ управления многоквартирным домом на общем собрании собственников помещений.

4.2.2. Что внесенные им по Договору средства Застройщик может использовать для возмещения затрат на строительство (создание) многоквартирного жилого дома и на оплату услуг Застройщика.

4.2.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований на жилое помещение, указанное в п. 2.2. настоящего Договора, может производиться в соответствии с действующим законодательством.

4.2.4. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней обязан сообщить Застройщику о произведенной уступке прав требования и предоставить копии зарегистрированных документов (договоров, соглашений, актов), которые влекут за собой возникновение прав третьих лиц в отношении помещения, указанного в п. 2.2. настоящего Договора.

4.2.5. В случае отсутствия у Застройщика информации об уступке прав прежним Участником долевого строительства иным лицам, все обязательства Застройщика по уведомлению Участника долевого строительства в рамках настоящего Договора по адресу, указанному в договоре, будут считаться исполненными надлежащим образом.

4.2.6. При смене реквизитов, указанных в разделе 10 Договора, сторона в течение 10 (десяти) дней обязана в письменном виде уведомить другую сторону об изменении, в том числе адреса для корреспонденции. Ответственность за последствия, повлекшие за собой нарушения обязательств по Договору по причине отсутствия информации о смене реквизитов, несет сторона, не уведомившая другую сторону об изменении реквизитов, указанных в разделе 10 Договора.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Общий размер денежных средств, подлежащий уплате Участником долевого строительства для строительства многоквартирного жилого дома, составляет _____ (сумма прописью) рублей. Общий размер денежных средств является фиксированным, определен на основании свободного волеизъявления сторон и не подлежит изменению в случае удорожания строительства.

5.2. Участник долевого строительства вносит общий размер денежных средств, указанный в п. 5.1. настоящего Договора в следующем порядке:

- _____ рублей в течение пяти дней на расчетный счет либо в кассу Застройщика с момента государственной регистрации настоящего Договора.

- _____ рублей на расчетный счет либо в кассу Застройщика до __. __.20__ г.

5.3. Факт оплаты Участником долевого строительства общего размера денежных средств, указанного в п. 5.1. настоящего договора подтверждается копиями поручений с отметкой Банка об исполнении. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

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

6. Ответственность сторон

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

6.2. Если Участник долевого строительства уклоняется от принятия квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего Договора в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры по Договору, Застройщик по истечении двух месяцев с периода, предусмотренного Договором для передачи квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего Договора признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры согласно ч.6 ст.8 Закона 214-ФЗ. А так же со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры на Участника долевого строительства ложится обязанность по осуществлению эксплуатации и ремонта указанной квартиры, участия соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим, коммунальным обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным ремонтом квартиры и всего дома.

6.3. Стороны могут расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7. Способы обеспечения исполнения обязательств

7.1. Земельный участок, указанный в п.1.2.1., а также многоквартирный дом на этом земельном участке, в соответствии с Законом 214-ФЗ, считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства, как способ обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору.

7.1.1. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие:

- на последующее (до и /или после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.2.1. Договора, в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под многоквартирным жилым домом, выделения земельных участков, необходимых для эксплуатации трансформаторной подстанции и иных объектов, посредством образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.2.1. Договора, включая его раздел и/или выдел земельных участков иной площади;

- на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях;

- на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

7.1.2. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.2.1. Договора, залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.13-15 Федерального закона №214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке многоквартирный жилой дом, в отношении остальных образованных земельных участков залог прекращается.

7.1.3. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику:

- на прекращение залога, изменение вида разрешенного использования, отчуждение, передачу в аренду вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый многоквартирный жилой дом, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на распоряжение или обременение Застройщиком таких земельных участков иным образом.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком и выражает свое согласие с тем, что вновь образованные земельные участки, за исключением земельного участка под многоквартирным жилым домом, останутся в собственности Застройщика, и не будут передаваться Участнику долевого строительства в составе общего имущества в многоквартирном доме.

7.1.4. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.2.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.2.1. Договора, на изменение

предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в п.п.7.1.1-7.1.3. Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.п.7.1.-7.1.5. Договора распространяются на нового Участника долевого строительства.

7.1.5. По завершении строительства право собственности Застройщика на земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, прекращается с момента регистрации жилых помещений в многоквартирном жилом доме участниками долевого строительства, и в соответствии со ст.ст. 36, 38 Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ, указанный земельный участок становится общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. Между Застройщиком (далее - Страхователь) и ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (далее – Страховщик) заключен Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-104-7519/17 от 24.10.2017 (далее – Генеральный договор), Дополнительное соглашение к Генеральному договору от 05.12.2017 г.

7.2.1. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору осуществляется в пользу Участника долевого строительства (выгодоприобретателя). Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с условиями страхования, изложенными в Правилах страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, утвержденными страховщиком, в редакции, действующей на момент подписания Договора, и с информацией о страховщике.

7.2.2. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации Договора и действует до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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, нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению сторонами условий настоящего Договора.

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.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также органам, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных сообщений путем информирования

Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения по телефонам и адресам, указанным в разделе 10 настоящего Договора.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 5 (пяти) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным новым Участником долевого строительства.

9.2. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения многоквартирного жилого дома с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения.

9.3. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, правовые последствия сделки, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют неблагоприятные обстоятельства, вынуждающие его к совершению сделки.

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

9.5. 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.

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

10. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

<p>Общество с ограниченной ответственностью «Ваш дом»</p> <p>Юридический адрес: 460000, Оренбургская область, г. Оренбург, ул.8 марта, д.40, офис 17</p> <p>ИНН 5610072260 КПП 561201001 Р/сч 40702810546000007049 в Оренбургском отделении № 8623 ПАО СБЕРБАНК к/сч 30101810600000000601 БИК 045354601</p> <p>Директор _____ В.А.Макаров</p>	<p>Ф.И.О., дата рождения, паспорт серия _____, № _____, выдан (кем и когда), код подразделения.</p> <p>Адрес регистрации:</p> <p>Адрес для корреспонденции: (индекс обязательно!!!!)</p> <p>Телефон: Адрес эл.почты: _____</p>
---	--