

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

ДОГОВОР № ____/Б УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Оренбург

«__» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «МегаполисСтрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Бреднева Виталия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуем__ в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили между собой настоящий договор о нижеследующем:

1. Определения.

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие определения имеют указанное значение:

1.1. Многоквартирный дом: Жилой комплекс по ул. Березка в городе Оренбурге с нежилыми помещениями на 1 и 2 этаже (вторая очередь строительства) Блок Б (1 этап строительства): Общая площадь 16148,96 кв.м., общая площадь нежилых помещений – 2196,49 кв.м., общая площадь квартир (140 шт.) – 9565,16 кв.м.), материал наружных стен: облицовочный кирпич, материал поэтажных перекрытий: сборно-монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: высокий, класс сейсмостойкости: не определялся в связи с отсутствием сейсмической опасности в районе строительства.

1.2. Объект долевого строительства:

- жилое помещение: _____ квартира № ____ (____), расположенная на __ (____) этаже многоквартирного дома, общей приведенной площадью (проектной) ____ (____) кв.м., с учетом площади балкона(ов) с коэффициентом «0,3» и/или площади лоджии(ий) с коэффициентом «0,5», состоящая из:
 - кухня площадью ____ (____) кв.м.;
 - гостиная жилой площадью _____ (____) кв.м.;
 - _____;
 - _____;

Указанный номер квартиры является строительным. План объекта долевого строительства прилагается к настоящему договору.

1.3. Земельный участок: Кадастровый номер 56:44:0121001:5184, с разрешенным использованием: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание застройки жилой (коды 2.6, 2.7 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», группа 1 приложения №1 к постановлению администрации города Оренбурга от 12.01.2017 №44-п «О внесении изменений в постановление администрации города Оренбурга от 29.11.2016 №3698-п») с местоположением: г. Оренбург, ул. Березка, на земельном участке расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 56:44:0121001:5080.

2. Юридические основания к заключению настоящего Договора.

2.1. По состоянию на момент (дату) заключения настоящего договора Застройщиком выполнены условия, необходимые для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома, предусмотренные пунктом 1 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон»), а именно:

- Получено разрешение на строительство №56-301000-591-2018 от 09.08.2018г. выдано Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбург взамен разрешения на строительство №56-301000-575-2017.
- Заключен Договор аренды земельного участка №16/д-272юр от 30.06.2016, государственная регистрация №56-56/001-56/001/107/2016-2420/1, Договор об уступке прав (цессии) от 17 октября 2016г., государственная регистрация №56-56/001-

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

56/001/108/2016-6720/1, Дополнительное соглашение от 01.12.2016г. к договору аренды земельного участка №16/д-272юр от 30.06.2016, государственная регистрация №56-56/001-56/001/109/2016-4601/1, Дополнительное соглашение от 14.04.2017г. к договору аренды земельного участка №16/д-272юр от 30.06.2016, государственная регистрация №56:44:0121001:5184-56/001/2017-34.

3. Предмет договора.

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом, в соответствии с утверждённой проектной документацией, действующими техническими регламентами, и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства Участнику 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 дома (соответствующей блок секции).

3.2. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ, способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства:

- по настоящему договору исполнение обязательств Застройщика обеспечено залогом права аренды земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, и строящегося на этом земельном участке многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора;
- обязательные отчисления (взносы) Застройщика в компенсационный фонд долевого строительства.

4. Обязанности Застройщика.

4.1. Обеспечить направление денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства, на финансирование строительства многоквартирного дома (соответствующей блок секции), а также на оплату услуг Застройщика.

4.2. Застройщик обязуется передать нотариальную копию разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (соответствующей блок секции) в органы, осуществляющие регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

4.3. В случае досрочного выполнения своих обязательств по настоящему договору Застройщик обязан направить не менее чем за 30 дней сообщение Участнику долевого строительства о завершении строительства (создания) многоквартирного дома (соответствующей блок секции) и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

4.4. Гарантирует, что:

4.4.1. Права на вышеназванный объект долевого строительства на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

5. Обязательства Участника долевого строительства.

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Нести в полном объеме все расходы, связанные с оформлением права собственности на объект долевого строительства, получаемый по акту приема-передачи.

5.1.2. До регистрации права собственности на объект долевого строительства не производить в нем перепланировок, переоборудования, изменения в несущих конструкциях без согласования с Застройщиком. 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 производится за его счет.

6. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

- 6.1.** Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.
- 6.2.** Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (соответствующей блок секции).
- 6.3.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства **не позднее 31.03.2019 г.**
- 6.4.** Застройщик имеет право передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства досрочно.
- 6.5.** При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 6.6.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома (соответствующей блок секции) и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.
- 6.7.** В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома (соответствующей блок секции) не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (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.

7. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты.

7.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика), составляет _____ (_____) рублей.

7.2. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену договора следующим образом:

_____.

Оплата производится в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Ипотека в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

7.3. 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.

7.4. Цена настоящего Договора может быть изменена после его заключения по соглашению сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.5. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома.

8. Гарантийный срок на объект долевого строительства.

8.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

8.2. 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.

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

9. Особые условия.

9.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства с выполнением следующих видов работ:

- установка конструкций оконных и балконных дверных блоков из поливинилхлоридных профилей с трехкамерными профилями коробок и створок, с двухкамерным стеклопакетом по ГОСТ 30674-99;
- остекление лоджий с использованием поливинилхлоридных профилей с одинарным остеклением, с наличием открывающихся створок;
- установка входной двери: внутренняя стальная глухая однопольная, с открыванием полотна наружу;
- монтаж системы отопления с установкой радиаторов центрального отопления;
- монтаж систем водопровода, канализации: работы по монтажу сантехнических стояков водоснабжения и канализации с запорной арматурой (выпуском), выполняются без трубных разводов в санузле и кухне, монтаж счетчиков горячей и холодной воды;
- выполнение проводки электроснабжения;
- установка розеток (в том числе под электрическую плиту), выключателей, установка светильников в сан. узле и ванной комнате;
- выполнение черновой стяжки полов в отапливаемой части квартиры, осуществление гидроизоляции пола в ванной комнате и санузле;
- выполнение простой штукатурки по каменной кладке стен и перегородок;
- электрическая (газовая) плита не устанавливается;

Санфаянс и внутренние двери не устанавливаются, чистовая отделка не выполняется.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.3. Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации договора уступки прав требований по настоящему договору направить Застройщику письменное уведомление о переуступке прав требований с приложением заверенных копий документов, влекущих возникновение за собой прав третьих лиц в отношении объекта долевого строительства. Адрес для отправки уведомления: 460028, г. Оренбург, ул. Сахалинская, д. 13/3, отдел продаж (каб. 101).

9.4. Участник долевого строительства, являющийся залогодержателем права аренды на земельный участок в силу ст. 345. 346 ГК РФ выражает свое согласие застройщику на залог ПАО Сбербанк либо иным банкам, права аренды на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0121001:5184, с целью соблюдения ст. 13 Федерального закона N214 от 30.12.2004г «Об участии в долевом строительстве...», для получения кредитных средств на осуществление строительства многоквартирного дома.

9.5. Участник долевого строительства дает согласие оператору персональных данных - Застройщику - на обработку персональных данных с целью исполнения условий настоящего договора. Согласие действует сроком до 5 лет.

10. Ответственность сторон.

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

10.2. В случае уплаты цены договора путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. В этом случае Участнику долевого строительства возвращаются внесенные им денежные средства.

10.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор, по основаниям, предусмотренным в п. 10.2. и 10.3. настоящего договора, не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

10.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего 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.

10.6. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

10.7. В случаях, не предусмотренных ст. 9. Федерального закона N214 от 30.12.2004г «Об участии в долевом строительстве...», настоящий договор может быть расторгнут по инициативе Участника долевого строительства с согласия Застройщика при условии включения в соглашение о расторжении настоящего договора условия о выплате Участником долевого строительства Застройщику неустойки в размере **10 000 (десять тысяч) рублей.**

10.8. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 9.3. настоящего договора, Застройщик вправе взыскать неустойку в размере 50000 (пятьдесят тысяч) рублей, а также убытки, связанные с таким нарушением.

10.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

11. Исполнение обязательств по Договору и обеспечение их исполнения.

11.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

11.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи.

11.3. Обеспечение исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору осуществляется в соответствии со статьей 13 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».

12. Разрешение споров.

12.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров.

12.2. В случае невозможности разрешения спорных вопросов путем переговоров они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим Законодательством РФ.

13. Срок действия договора. Прочие условия.

13.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области и действует до передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

13.2. Настоящий Договор выражает все договорные условия и понимания между Сторонами в отношении всех упомянутых здесь вопросов, при этом все предыдущие обсуждения, обещания, согласования представления между Сторонами, если таковые имелись, кроме упомянутых в тексте настоящего Договора, теряют силу и заменяются вышеизложенным текстом.

13.3. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются положениями действующего Российского Законодательства.

13.4. Настоящий договор, составлен в 3 (трех) подлинных идентичных экземплярах, один из которых находится у Застройщика, второй у Участника долевого строительства, третий в Управлении

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу. Идентичность экземпляров настоящего Договора проверена Сторонами.

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

«МегаполисСтрой»

ИНН 5610156368 КПП 561001001

ОГРН 1135658029517

Юрид. адрес: 460048,

г. Оренбург, ул. Диагностики д.12

Факт. адрес: 460028,

г. Оренбург, ул. Сахалинская, д. 13/3

Приемная Тел/факс 540-920

Бухгалтерия 540-935

р/с 40702810346000007029

в Оренбургском отделении №8623 ПАО

СБЕРБАНК

к/с 30101810600000000601

БИК 045354601

ИНН/КПП банка: 7707083893/561202001

Участник долевого строительства:

_____ / _____

Директор

_____ **В.А. Бреднев**