

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве

пгт. Яблоновский

года

Тахтамукайский район

Республика Адыгея

Общество с ограниченной ответственностью «Строитель» (ОГРН 1110107001267, ИНН 0107021081, КПП 010701001, зарегистрировано 22.09.2011 г., Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 01 № 000710970 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 3 по Республике Адыгея 22.09.2011 г., адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 385140, Российская Федерация, Республика Адыгея, пос. Яблоновский, ул. Кобцевой Н.С., дом № 1, корпус № 4, помещение №4; почтовый адрес: 350007, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Захарова, 55), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Схляхо Фатимы Юнусовны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить **__-этажный __-квартирный жилой дом (Литер __)** (далее – «дом») **по ул. Гагарина, 192 в пгт. Яблоновском Тахтамукайского района Республики Адыгея на земельном участке с кадастровым номером 01:05:0200166:7924**, предоставленном Застройщику на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права АР 014514 от 31.10.2015 г.), и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить в предусмотренный настоящим договором срок обусловленную цену и принять в установленном порядке объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским 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».

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) дома подтверждается следующими документами:

- **разрешение на строительство № 01-505107-061-2015 от 27.08.2015 г. выдано Администрацией муниципального образования «Яблоновское городское поселение» Тахтамукайского района Республики Адыгея;**

- **Постановление от 02.03.2016 г. № 102 О внесении изменений в разрешение на строительство № 01-505107-061-2015 от 27.08.2015 г., выданное ООО «Строитель»;**

- **свидетельство о государственной регистрации права АР 014514 от 31.10.2015 года;**

- **проектная декларация б/н от 09.03.2016 г., опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: www.строитель93.рф.**

1.3. **Объектом долевого строительства** по настоящему договору является:

квартира № __, этаж - __, подъезд – __, жилых комнат - __, проектная площадь:

квартиры (общая/жилая) – __/__ кв.м.,

лоджии (общая/с понижающим коэффициентом 0,5) – __/__ кв.м.,

общая площадь объекта: всего/с понижающим коэффициентом площади лоджии - ____/__ кв.м.

Объект долевого строительства именуется далее «объект».

Описание и площадь объекта долевого строительства определены в соответствии с проектной документацией, действующей на дату заключения договора. Окончательная площадь объекта долевого строительства определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным кадастрового учета и указывается в акте приема передачи.

Адрес объекта долевого строительства уточняется после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию и указывается в акте приема-передачи.

Местоположение объекта долевого строительства на плане дома указано в Приложении №1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

1.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЁ УПЛАТЫ

2.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта и оплату услуг Застройщика, определяется в размере ____ (_____) рублей.

2.2. Цена договора является окончательной и не подлежит изменению.

2.3 Уплата цены договора, определенной в пункте 2.1., производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо в иной форме не противоречащей Законодательству Российской Федерации в следующие сроки:

- до _____ г. - _____ (_____) рублей (100% цены договора).

2.4. Участник долевого строительства по согласованию с Застройщиком вправе досрочно уплатить цену договора.

3. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня, следующего за днем подписания передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре объекта долевого строительства и подписания передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-дневный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается в размере 3 (трех) лет со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.3. 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.

3.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта 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.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию - **2 квартал 2018 года (до 30.04.2018 г.)**.

Срок передачи объекта Участникам долевого строительства – в течение двух месяцев после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию (до 30.06.2018 г.).

Застройщик вправе ввести дом в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию. В случае если строительство дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

4.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома, при условии 100% выполнения Участником долевого строительства обязательств по финансированию, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства со следующими видами выполненных работ:

- входной дверной блок металлический;
- деревянные (ДВП) межкомнатные двери;
- окна и балконные двери выполнены из металлопластиковых конструкций и имеют одинарный стеклопакет;
- полы: линолеум, в ванной и санузле - керамическая плитка;
- стены: обои, водоэмульсионная окраска;
- система отопления - поквартирное, радиаторы отопления – стальные;
- система газоснабжения – газовые теплогенераторы для отопления, газовые плиты для приготовления пищи;
- система водоснабжения и канализации – холодное водоснабжение, газовые теплогенераторы для горячего водоснабжения, с подключением сантехнического оборудования (водомерные счетчики, мойка, раковина, унитаз, ванна, краны-смесители);
- система электроснабжения - устройство и разводка электропроводки от квартирного электросчетчика в трубах в теле бетона с установкой арматуры (розеток, выключателей, устройств автоматической электрозащиты);
- монтаж системы противопожарной сигнализации: автономные извещатели;
- установка коллективной антенны.

4.3. Передача объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту, подписываемому сторонами.

4.4. Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности объекта к передаче заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручает лично под расписку.

Участник долевого строительства обязан приступить к принятию объекта в течение 7 (семи) рабочих дней после получения уведомления Застройщика и при соответствии объекта по степени готовности и качеству условиям настоящего договора, принять его в течение 7 рабочих дней.

4.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта в предусмотренный срок или при отказе от принятия объекта, за исключением случая указанного в ч.5 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного для передачи объекта, составить односторонний акт о передаче объекта.

4.6. С момента передачи объекта, а также с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче объекта, в случаях, установленных п.4.5. настоящего договора, обязанность охраны, оплаты за содержание объекта (в том числе по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доли), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

4.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.8. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне неустойку и возместить причиненные убытки в случаях и размерах предусмотренных Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Участник долевого строительства не вправе производить изменения планировки объекта и фасада дома, замены конструкций и назначения помещений до подписания акта приема-передачи с Застройщиком.

6.2. При возникновении права собственности на объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает право на долю в общем имуществе дома. Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства, указано в проектной декларации, размещенной в сети интернет на сайте www.строитель93.рф.

6.3. Участник долевого строительства совместно с другими лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в доме, обязан избрать способ управления домом в порядке, предусмотренном нормами Жилищного кодекса РФ.

6.4. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением объекта, являющегося предметом настоящего договора, назначения обособленных нежилых помещений.

6.5. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивает поиск других Участников долевого строительства и заключает с ними договоры об участии в долевом строительстве.

6.6. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве дома иных участников.

6.7. В случае, если по окончании строительства дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются дополнительным вознаграждением Застройщика.

6.8. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего договора, Застройщик направляет заказным письмом в адрес Участника долевого строительства, указанный в настоящем договоре, либо по факсу с подтверждением о вручении, либо курьером, либо вручает лично Участнику долевого строительства под роспись. Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего договора почтовые реквизиты, обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде.

6.9. Участник долевого строительства обязуется извещать Застройщика об изменении адреса места нахождения юридического и физического лица, реквизитов и других данных, указанных в настоящем Договоре, а так же о передаче прав по настоящему Договору другим лицам. В случае изменения банковских реквизитов Участник долевого строительства направляет Застройщику в письменном виде, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, новые банковские реквизиты, заверенные подписью руководителя и печатью. В случае изменения ИНН, ОГРН, юридического и фактического адреса, Участника долевого строительства, он направляет

Застройщику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, подлинную выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, либо ее нотариальную копию. При отсутствии такого уведомления, документы, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются Застройщиком по последнему известному адресу Участника долевого строительства.

6.10. За счет вносимых Участником долевого строительства денежных средств Застройщик осуществляет расходы, связанные с проектированием, строительством дома, с оплатой услуг и прочих расходов Застройщика, в том числе:

- С проектированием, строительством (возведением) предусмотренного проектно-сметной документацией и вводом в эксплуатацию дома, включая общее имущество дома;
- С работами по освоению и инженерной подготовке территории, отведенной под строительство объекта, в т.ч. снос существующих строений, компенсация стоимости сносимых строений;
- С оформлением технической и правовой документации по отводу земельного участка;
- С работами по инженерному оборудованию территории, включая прокладку сетей водоснабжения, канализации, теплоснабжения, ливнеотводов, энергосбережения, сетей радиодифференциации и телефонизации в объемах, необходимых для подключения объекта к магистральным инженерным сетям;
- Со страхованием строительных рисков;
- С благоустройством отведенной под строительство объекта территории;
- С отчислениями на развитие инженерной и социальной инфраструктуры.

7. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора по основаниям и в порядке, установленным Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

7.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Участником долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором, обязательств по внесению денежных средств, а именно:

- в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;

- в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

7.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктом 7.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручения участнику долевого строительства лично под расписку предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с пунктом 7.4. настоящего Договора.

7.4. 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.

7.5. В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.2. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

7.6. Если инициатором расторжения договора является Участник долевого строительства по причинам не связанным с неисполнением Застройщиком своих обязательств по передаче объекта в предусмотренный договором срок либо существенного изменения проектной документации строящегося дома, либо существенного нарушения требований к качеству объекта, настоящий договор подлежит расторжению по соглашению сторон. В этом случае, Участнику долевого строительства возвращаются в течение двух месяцев с момента расторжения договора оплаченные им до момента расторжения договора денежные средства за вычетом фактически понесенных расходов застройщика, связанных с заключением, исполнением, расторжением настоящего договора, но не более 1 % от суммы внесенных денежных средств.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по 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.

8.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.2. Участник долевого строительства вправе уступить права по настоящему договору только с письменного согласия Застройщика.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства 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 и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

9.2. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик страхует свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства и заключил **Договор страхования № _____ от _____ с**

9.3. Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

9.4. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей - участников долевого строительства.

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

9.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства, одновременно прекращается обеспечение выполнения обязательств.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

11.3. 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.

11.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

11.6. Настоящий договор подписан в 3-х подлинных экземплярах, по одному – для каждой из сторон и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:



ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Строитель»

385140, Россия, Республика Адыгея (Адыгея),
 Тахтамукайский район, пгт. Яблоновский, ул.
 Кобцевой Н.С., д. 1, корп. 4, помещение № 4,
 ОГРН 1110107001267, ИНН 0107021081
 КПП 010701001
 р/с 40702810547300000149 в Филиале «Южный»
 ОАО «Уралсиб»
 к/счет 30101810400000000700
 БИК 040349700

Генеральный директор
 ООО «Строитель»

_____ Ф.Ю. Схаляхо

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Приложение №1
 к договору участия
 в долевом строительстве № ____
 от «__» ____ 2012 года

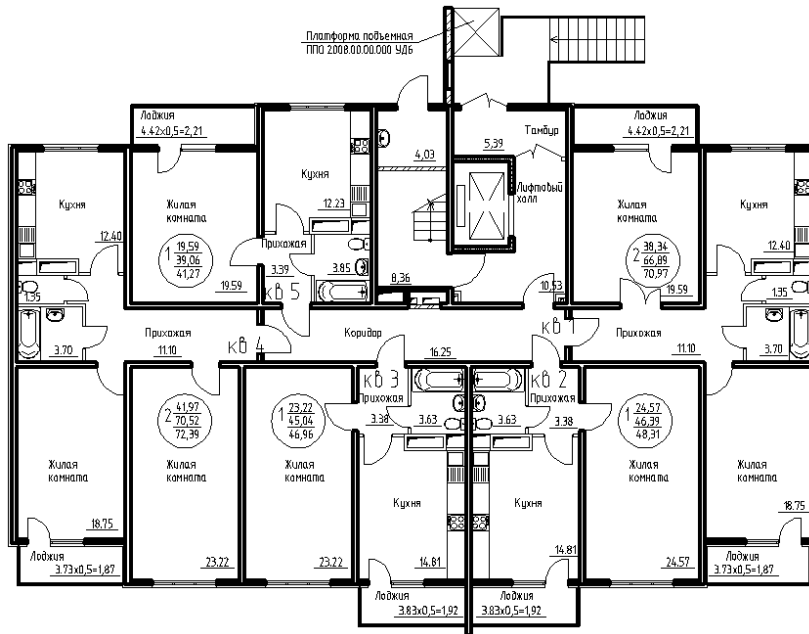
Группа жилых домов по ул. Гагарина, 192
 в пгт. Яблоновском, Тахтамукайского района,
 Республики Адыгея

Литер 1

на земельном участке с кадастровым номером 01:05:0200166:7924

1 подъезд **1** этаж

№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь квартиры, м ²		Площадь лоджий, м ²		Площадь с лоджиями с коэффициентом, м ²
		Общая площадь	Жилая площадь	Полная площадь	Площадь с коэффициентом	
1	2	66,89	38,34	4,42	2,21	70,97
				3,73	1,87	
2	1	46,39	24,57	3,83	1,92	48,31
3	1	45,04	23,22	3,83	1,92	46,96
4	2	70,52	41,97	3,73	1,87	72,39
5	1	39,06	19,59	4,42	2,21	41,27



Примечание:

Квартира № ____, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

ЗАСТРОЙЩИК:
СТРОИТЕЛЬСТВА:
Генеральный директор
ООО «Строитель»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО

Ф.Ю. Схаляхо