

ДОГОВОР № ____
об участии в долевом строительстве квартиры № ____
в многоквартирном жилом доме с. Чигири

город Благовещенск Амурской области

_____ две тысячи семнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Усадьба», в лице Генерального директора Данько Вадима Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и,

Ф.И.О. Участника, _____ год рождения, паспорт _____, выдан _____, кем _____, код подразделения _____, зарегистрированная/ый по адресу: _____, тел.: _____, именуемая в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе по тексту именуемые «**Стороны**» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Участник в соответствии с условиями настоящего договора принимает долевое участие в строительстве многоквартирного жилого дома **Литер 3**, расположенного по адресу: **Амурская область, р-н Благовещенский, Чигиринский сельсовет, с. Чигири (кадастровый номер земельного участка 28:10:013013:790)**, а Застройщик обязуется передать Участнику после ввода указанного дома в эксплуатацию следующий объект долевого строительства:

- *____ комнатную квартиру номер __, расположенную на _____ этаже блок секции в осях _____ многоквартирного жилого дома общей площадью, оплачиваемой Участником, определенной и согласованной сторонами и на дату заключения настоящего договора составляющей __ кв.м. (площадь балкона с понижающим коэффициентом – 0,3), включающая в себя:*

Площадь прихожей – __ кв.м;

Площадь туалета – __ кв.м;

Площадь ванной – __ кв.м;

Площадь кухни – __ кв.м;

Площадь жилой комнаты – ____ кв.м;

Площадь жилой комнаты – ____ кв.м;

Площадь балкона – ____, далее именуемая «Объект».

Назначение объекта долевого строительства – жилое помещение. Ориентировочная площадь _____ этажа (включая балконы), на котором расположен Объект – ____ кв.м., включающая в себя площадь коридора – ____ кв.м., площадь лестничной клетки – (входит в площадь первого этажа).

План Объекта долевого строительства отображен в схеме (Приложение № 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. **Основные характеристики многоквартирного жилого дома с. Чигири:** двухсекционный, трехэтажный с техническим подпольем жилой дом, общая площадь здания 1271,60 кв.м., общая площадь квартир 418,20 кв. м, наружная отделка - облицовочный керамический кирпич красного цвета и силикатный кирпич с расшивкой швов, поэтажные перекрытия – ж/б плиты по капитальным стенам, электроснабжение – технические условия выданы ОАО «АКС», по надежности электроснабжения – 1 категория, класс энергоэффективности – В, предусмотрено наружное освещение дворовой территории, холодное водоснабжение предусматривается от существующих городских сетей, горячее водоснабжение предусматривается от электроводоподогревателей,

Застройщик _____

Участник _____

установленных в каждой квартире, теплоснабжение предусмотрено от электрокотла, водоотведение – централизованный септик, степень огнестойкости здания – II, класс конструктивной пожарной опасности СО, сейсмичность – не выше 6 баллов, класс сейсмостойкости – 3 категория, две лестничных клетки (в каждой блок-секции по одной).

1.3. Комплектация «Объекта», выполняемая Застройщиком в рамках настоящего договора – внутренняя «черновая отделка» в т.ч.: остекление окон и балконных дверей металлопластиковым профилем, балкон без остекления, цементная стяжка пола, штукатурка стен, входная дверь, подвод и разводка инженерных коммуникаций: водопровод, с установкой водосчетчиков, водонагреватель, отопление с установкой чугунных радиаторов, электропроводка, канализация.

Все остальные работы по отделке «Объекта» и установке в нем оборудования в его стоимость не входит и выполняются за счет Участника, его силами, а в случае, указанном в п. 3.5 - Застройщиком, если стороны не придут к иному соглашению.

1.4. Номер Объекта и его общая площадь, указанная в п. 1.1. настоящего договора, являются ориентировочными. Фактический номер и фактическая площадь «Объекта» определяются по техническому паспорту, после паспортизации дома, по окончании строительства и указываются в Акте приема-передачи.

2. Срок и порядок передачи объекта

2.1. «Объект» передается Участнику и принимается им после ввода в эксплуатацию по Акту приема-передачи при условии, что Участник выполнил все свои обязательства по настоящему договору. Планируемый срок ввода «Объекта» в эксплуатацию и передачи «Объекта» Участнику - **IV квартал 2018 года**.

2.2. Срок, указанный в пункте 2.1. настоящего договора может быть продлен соглашением сторон при условии невозможности сдачи строящегося жилого дома, вследствие причин, не зависящих от Застройщика.

2.3. Застройщик имеет право досрочно передать Участнику «Объект», при этом Участник обязуется произвести полный расчет к моменту подписания Акта приема-передачи. В случае досрочной передачи «Объекта», Участник обязан в течение 14 дней с момента получения уведомления приступить к приемке «Объекта».

2.4. В течение пяти дней с момента получения уведомления о вводе дома в эксплуатацию и готовности «Объекта» к передаче Участник обязан подписать Акт приема-передачи «Объекта» либо составить и передать Застройщику мотивированный отказ от его приемки. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника от принятия «Объекта» Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня передачи «Объекта» составить односторонний акт о передаче «Объекта» и его обязательства перед Участником по передаче «Объекта» считаются исполненными, при этом риск случайной гибели «Объекта» признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта. При приемке «Объекта» стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества «Объекта» является Акт ввода жилого дома в эксплуатацию.

2.5. В случае неисполнения Участником обязательства по приемке «Объекта», Участник уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере 0,03% ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства за каждый день просрочки и оплачивает все затраты, понесенные Застройщиком на содержание «Объекта».

2.6. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе в одностороннем порядке продлить срок ввода жилого дома в эксплуатацию и, соответственно, срок передачи «Объекта» Участнику, путем направления соответствующего уведомления в срок не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока в п.2.1. настоящего договора. В этом случае оформление каких-либо дополнительных письменных

Застройщик _____

Участник _____

соглашений между Сторонами не требуется и продление срока строительства не более чем на один квартал не является просрочкой Застройщика и не влечет ответственности Застройщика за нарушение срока передачи Объекта Участнику долевого строительства.

3. Цена договора

3.1. Стоимость однокомнатной квартиры № __ составляет _____ (_____) рублей, из расчета _____ (_____) рублей за один квадратный метр общей площади «Объекта».

3.2. Стоимость «Объекта» оплачивается Участником в течение 5 (пяти) календарных дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области.

3.3. Стоимость «Объекта», указанная в п. 3.1. настоящего договора может быть изменена после заключения настоящего договора в следующих случаях:

3.2.1. удорожания строительных материалов, удорожание строительно-монтажных работ, увеличение цен на электроэнергию и теплоэнергию, увеличение темпов инфляции во время строительства по сравнению с моментом начала работ, а также в случае увеличения стоимости на аналогичные «Объекты» у Застройщика, а если таковые у Застройщика отсутствуют – исходя из рыночной стоимости на аналогичные «Объекты», сложившейся на рынке города Благовещенска Амурской области на дату перерасчета. Застройщик обязан уведомить Участника о планируемом перерасчете не менее чем за пять дней, путем направления Участнику по адресу, указанному в договоре, уведомления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручением лично под расписку, в котором указывается дата перерасчета по договору. Участник обязан возместить Застройщику разницу в стоимости, возникшую в результате произведенного перерасчета наличным или безналичным путем в течение 15-ти дней с даты перерасчета. Перерасчет по удорожанию производится только на часть «Объекта» Участника неоплаченную ранее;

3.2.2. при изменении фактической общей площади «Объекта» по техническому паспорту от указанной в договоре. В этом случае Стороны обязаны в течение месяца с момента получения требования от заинтересованной Стороны произвести перерасчет цены настоящего договора в пределах образовавшейся разницы в сторону увеличения либо уменьшения по цене 1 кв.м.

3.3. В случае невозможности ввода «Объекта» в эксплуатацию в «черновой отделке», «чистовая отделка» «Объекта», необходимая для ввода в эксплуатацию, выполняется Застройщиком, за счет Участника, если иное не будет установлено соглашением Сторон. Участник обязан оплатить Застройщику стоимость «чистовой отделки» в течение одного месяца с момента выставления Застройщиком соответствующего требования, по цене, действующей у Застройщика на этот момент.

3.5. Затраты на регистрацию настоящего договора, дополнительных соглашений к настоящему договору, регистрация права собственности на объект в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области Центральный аппарат Росреестра по Амурской области (государственная пошлина и прочие платежи), изготовление технической документации несет Участник.

3.6. Оплата по настоящему договору производится путем внесения денежных средств в кассу Застройщика с оформлением соответствующих платежных документов или безналичным перечислением денежных средств на его расчетный счет, указанный в реквизитах настоящего договора. При оплате по безналичному расчету оплата считается произведенной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4. Права и обязанности Сторон

Застройщик _____

Участник _____

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Амурская область, р-н Благовещенский, Чигиринский сельсовет, с. Чигири и передать «Объект» Участнику в соответствии с условиями настоящего договора и законодательства РФ при условии надлежащего исполнения Участником условий настоящего договора;

4.1.2. Передать «Объект» Участнику в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных в п.1.2. настоящего договора, после выполнения Участником своих обязательств по оплате «Объекта».

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Самостоятельно выбирать сроки и очередность проводимых на здании работ;

4.2.2. Самостоятельно выбирать и заключать договоры с любыми подрядными и субподрядными организациями;

4.2.3. Самостоятельно выбирать необходимые для строительства жилого дома стройматериалы, инструменты и оборудование, определять их стоимость, форму, порядок и сроки оплаты, источники финансирования;

4.2.4. Изменить цену договора после его заключения в случаях, предусмотренных настоящим договором.

4.3. Участник обязуется:

4.3.1. Оплатить в установленном порядке стоимость «Объекта», определенную настоящим договором;

4.3.2. Принять «Объект» в соответствии с условиями раздела 2 настоящего договора;

4.3.3. Самостоятельно, своими силами и средствами оформить право собственности на «Объект», в т.ч. оформить технический паспорт, оплатить необходимые пошлины. В течение десяти рабочих дней с момента получения от Застройщика необходимых документов обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области для государственной регистрации права собственности. О проведенной регистрации Участник обязан уведомить Застройщика в течение пяти рабочих дней.

4.3.4. Нести ответственность за состояние Объекта и риск случайной гибели и порчи, а также все расходы, включая коммунальные платежи, связанные с эксплуатацией Объекта и общего имущества жилого дома, включая содержание придомовой территории с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта в пользование Участника;

4.3.5. Письменно извещать Застройщика об изменении своих реквизитов (места жительства, фамилии, номера телефона, паспортных данных) в течение 5 (пяти) дней.

4.3.6. В случае уступки права требования по настоящему договору уведомить Застройщика (письменно, по средствам факсимильной, телефонной, почтовой связи) не позднее 3 (трех) календарных дней с момента регистрации договора уступки прав требования по договору долевого участия в строительстве, с приложением копии такого договора.

5. Гарантии качества

5.1. Застройщик осуществляет строительство в соответствии с условиями настоящего договора, проектной документацией и требованиям СНиП, Гост и другими нормами и правилами.

5.2. Гарантийный срок для «Объекта» за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав составляет пять лет и исчисляется со дня ввода в эксплуатацию.

Застройщик _____

Участник _____

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав «Объекта» составляет три года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи «Объекта».

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки «Объекта», обнаруженные в пределах гарантийного срока, если 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 Участником или привлеченными им третьими лицами.

6. Ответственность Сторон

6.1. По настоящему договору Стороны руководствуются и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Застройщик в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств, предусмотренных разделом 3 настоящего договора, имеет право расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 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», действующим на день расторжения настоящего договора.

6.3. Застройщик освобождается от ответственности за просрочку передачи «Объекта» Участнику в случае невыполнения последним своих обязательств по настоящему договору.

6.4. С момента оформления Акта приема-передачи «Объекта» Участник несет полную ответственность за его техническое состояние. В случае затопления своего и/или смежных «Объектов» из-за утечек воды из систем отопления, водопровода и канализации или наступления иной аварийной ситуации, Участник обязан принять все необходимые меры по ликвидации аварии и возместить третьим лицам нанесенные в связи с этим ущерб.

6.5. До получения свидетельства на право собственности Участник не вправе производить работы по перепланировке «Объекта», в т.ч. перепланировка, переоборудование, изменение в системе отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и других инженерных сетей. Любые изменения проектных решений производятся только по согласованию с Застройщиком, за счет Участника. В случае несоблюдения указанного условия Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 3 % от стоимости Объекта и обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента обнаружения восстановить первоначальное положение. Уплата штрафных санкций не освобождает Участника от ответственности за причиненные Застройщику убытки, возникшие в результате указанных действий.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.2. Любые изменения, дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями, которые являются его неотъемлемой частью. Все изменения и дополнения подлежат сдаче на государственную регистрацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их подписания и оформляются за счет Участника.

7.3. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и может быть расторгнут в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и настоящим договором.

Застройщик _____

Участник _____

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон. В этом случае, денежные средства, уплаченные Участником на строительство своей доли, возвращаются Застройщиком Участнику после реализации, в установленном законодательством РФ порядке квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего договора любым сторонним третьим лицам, если соглашением сторон не предусмотрено иное.

7.5. В случае возникновения между Сторонами спорных вопросов по исполнению договора или в связи с его исполнением, споры решаются путем переговоров между Сторонами. В случае не разрешения возникшего спора путем переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке.

7.6. В целях единообразного толкования настоящего договора Стороны при подписании настоящего договора руководствуются следующими понятиями и терминами:

- Жилая площадь «Объекта» - сумма площадей жилых комнат без учета площадей кухни, санузлов, подсобных помещений, коридоров;
- Площадь «Объекта» - сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета площадей лоджий;
- Общая площадь «Объекта» - сумма площадей всех помещений «Объекта», встроенных шкафов, а также лоджий, подсчитываемых со следующим понижающим коэффициентом: 0,5.

7.7. Подписывая настоящий договор Участник бессрочно даёт согласие в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, на образование нового(ых) земельного(ных) участка(ов), путем перераспределения, либо объединения, либо раздела земельного(ых) участка(ов) залогодержателем которого(ых) он является в связи с обеспечением исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору (на основании ч.1 ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

7.8. Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:

А) с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге, предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора, земельный участок с кадастровым номером **28:10:013013:790**, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 3 000 кв.м, находящийся по адресу: Амурская область, Благовещенский р-н, с. Чигири, принадлежащий застройщику на праве аренды, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный жилой дом, в состав которого будут входить объекты долевого строительства.

Б) страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения № **ГОЗ-84-6521/17** от «16» июня 2017г. по договору участия в долевом строительстве. Страховщиком по договору страхования является Общество с ограниченной ответственностью «**Страховая компания «РЕСПЕКТ»**».

8. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик

Участник

**Общество с ограниченной
ответственностью «Усадьба»**

Россия, 675000, Амурская область,
г. Благовещенск, ул. Шевченко, 17

Застройщик _____

Участник _____

тел. 536-506, 53-77-66

ИНН 2801150812 КПП 280101001

Расчетный счет № 40702810246730001083

К/счет 30101810300000000871

Дальневосточный Филиал ПАО РОСБАНК

БИК 040507871

ОГРН 1102801004844

Генеральный директор ООО «Усадьба»

_____ **В.Г. Данько**

Застройщик _____

Участник _____