

ДОГОВОР № 0

участия в долевом строительстве

г. Анапа

«00» сентября 2017г.

Анапское производственное предприятие «Меркурий-2» (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное в государственном реестре юридических лиц «18» ноября 2002г. за основным государственным регистрационным номером 1022300517326, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Верстунина Владимира Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации **Ф,И,О, 00.00.0000** года рождения, место рождения , пол – **мужской**, паспорт **00 00 000000** выдан , **00.00.0000г.**, код подразделения **000-000**, зарегистрированный по адресу: , именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1.1. Многоквартирный дом – шестнадцатизэтажное жилое здание (корпус 4) с подвалом в составе объекта «Жилой комплекс по адресу: город-курорт Анапа, ул.Верхняя дорога, 151. 3-ий этап строительства. Корпус 4», строительство которого ведет Застройщик по адресу: Краснодарский край, г.Анапа, ул.Верхняя дорога, 151, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, на земельном участке площадью 14948 кв.м. с кадастровым номером **23:37:0107002:6329**.

1.2. Квартира – объект долевого строительства, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства и входящее в состав многоквартирного дома.

Квартира состоит из **1 (одной) комнаты**, будет находиться в корпусе № **4** на **4 (четвертом)** этаже, на плане квартира №**10**. Общая площадь Квартиры определяется согласно проекту на дату подписания настоящего Договора, включая площадь балкона или лоджии, и предварительно составляет **40,4 (сорок целых четыре десятых)** кв. м. Расположение объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. Общая площадь Квартиры может быть уточнена после проведения обмеров БТИ. Данные БТИ являются основанием для проведения дополнительных расчетов согласно п.4.6 настоящего Договора.

1.3. Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося многоквартирного дома. После приемки и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.4. Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствовались Гражданским кодексом РФ, 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», другими нормативными правовыми актами.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешением на строительство № 23-301000-1008-2016, выданным администрацией муниципального образования город-курорт Анапа «01» сентября 2016 года;

- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом аренды Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (договор аренды земельного участка от 26.05.2015г. № 3700006832 заключенный с управлением имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа и зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 01.06.2015г., номер регистрации 23-23/026/045/2015-980; соглашение от 15.07.2015г. о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 26.05.2015г. № 3700006832, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 16.07.2015г., номер регистрации 23-23/026-23/026/050/2015-830.

2.2.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте www.mercuriy.ru. Дата публикации 01.09.2016г.

2.2.4. Застройщик обязуется получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок **до «31» марта 2019 года**. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнена Застройщиком досрочно.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру.

3.2. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Квартиру будет оформляться силами Участника долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Участник долевого строительства переводит денежные средства (долевой взнос) за Квартиру на расчетный счет Застройщика или вносит денежные средства в кассу Застройщика в следующем порядке:

- сумма _____ рублей уплачивается Участником долевого строительства в течение 3 (трех) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, но не позднее 00.00.0000г.; стоимость 1 кв.м. общей площади составляет 00000 рублей;

- оставшаяся сумма в размере _____ рублей выплачивается по графику (стоимость 1 кв.м. общей площади составляет 00000 рублей):

000 рублей в срок до 00.00.2016г.;

000 рублей в срок до 00.00.2016г.;

000 рублей в срок до 00.00.2016г.;

000 рублей в срок до 00.00.2016г.

Окончательная дата полной оплаты цены договора – до 00.00.2000г.

Участник долевого строительства вправе досрочно оплатить всю сумму либо часть цены договора.

Сумма денежных средств на возмещение затрат на долевое строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика на момент подписания настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей за один квадратный метр площади и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора.

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 на основании части 6 статьи 5 ФЗ-214.

В случае неполной оплаты до 00.00.2016г. стоимость выкупленных кв.м. общей площади квартиры остается до окончания строительства неизменной, а стоимость не выкупленных кв.м. может изменяться в связи с обстоятельствами, влекущими к удорожанию строительства жилья.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика.

4.2. С учетом размера общей площади Квартиры, указанной в п.1.2. настоящего Договора, размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства на момент подписания настоящего договора (Цена договора) составляет _____ рублей.

4.3. Цена настоящего Договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на долевое строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.4. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, либо приходными ордерами на внесение денежных средств с печатью Застройщика.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.5. В течение 30 (тридцати) дней после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров БТИ произведут уточнение общей площади Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, и окончательные взаиморасчеты. При проведении уточнения общей площади Квартиры площадь лоджий, балкона будет учитываться в полном объеме, без применения понижающих коэффициентов.

4.6. В случае, если фактическая площадь Квартиры отличается от проектной в большую сторону больше чем на 1 кв.м., то Участник долевого строительства оплачивает разницу площади, превышающей 1 кв.м., исходя из стоимости 1 кв. метра площади, установленной в п. 4.1 настоящего

Договора, если в меньшую, больше чем на 1 кв.м., то Застройщик возвращает разницу площади, превышающей 1 кв.м., исходя из той же стоимости одного квадратного метра (например, при превышении или уменьшении площади на 2,5 кв.м. оплата производится за 1,5 кв.м.) Расчеты проводятся на основании Акта перерасчета цены договора. Перерасчет цены договора при расхождении в пределах до 1 квадратного метра суммарной площади квартиры – не производится.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. Обеспечить строительство многоквартирного дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству многоквартирного дома в полном объеме и по благоустройству прилегающей к нему территории, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения многоквартирного дома (включая Квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

5.2. Передать Участнику долевого строительства по настоящему Договору Квартиру, указанную в п.1.2 настоящего Договора при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора и подписания акта приема-передачи Квартиры

С момента передачи квартиры Участник долевого строительства вправе пользоваться данной квартирой, выполнять ее отделку при условии возмещения Застройщику стоимости потребляемых коммунальных услуг.

5.3. Застройщик гарантирует, что права на объект долевого строительства, указанный в п.1.2, на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

5.4. Известить Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства в течение 14 рабочих дней с момента подписания разрешения на ввод в эксплуатацию.

5.5. Выполнить следующую степень готовности помещения, передаваемого Участнику долевого строительства:

- стены и потолки: без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки);
- полы: выравнивающая стяжка;
- межкомнатные перегородки из листового гипсокартона;
- установлена входная металлическая дверь;
- внутриквартирные дверные проемы в соответствии с проектом без установки дверных блоков;
- установлены металлопластиковые окна и балконные двери в наружных стенах, остекление лоджий и балконов согласно проекту;
- водопровод: подводка к водоразборным приборам пластиковая, с установкой приборов учета горячей и холодной воды; без установки сантехнических приборов и полотенцесушителя;
- канализация – стояки из пластиковых труб;
- электроснабжение: электросчетчик с автоматами и устройством защитного отключения в этажном распределительном щите, внутриквартирная электропроводка выполнена по проекту;
- отопление: выполнена разводка по квартире с установкой радиаторов и прибора учета тепла (теплосчетчика);
- высота потолков 2,70м.

5.6. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру.

5.7. Исполнение обязательств застройщика по передаче квартиры участнику долевого строительства по настоящему договору согласно ст. 15.2 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», обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче квартиры по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче квартиры по договору (далее — договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

5.8. Застройщик ознакомил участника долевого строительства с условиями страхования, а также сведениями о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности застройщика. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что ознакомлен с условиями Договора страхования и Правил страхования, утвержденных Страховщиком, и согласен с ними.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Участник долевого строительства обязуется:

- уплатить собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных п.4.1 настоящего Договора;
- принять от Застройщика Квартиру, указанную в п.1.2 настоящего Договора по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче.

6.2. Участник долевого строительства одновременно с подписанием акта приема – передачи на Объект долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику расходы на изготовление

технической документации на объект долевого строительства, в том числе технический план, кадастровый паспорт, технический паспорт. Подлежат компенсации фактически понесенные Застройщиком расходы, распределенные между участниками долевого строительства в равных долях. После оплаты Участником долевого строительства указанных расходов, Застройщик передает Участнику долевого строительства техническую документацию, необходимую для оформления права собственности на Квартиру. Настоящий пункт применяется, в случае, если действующим законодательством установлено соответствующее требование, регламентирующее порядок оформления Участником долевого строительства права собственности на объект долевого строительства.

6.3. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае он несёт самостоятельную ответственность за негативные последствия, связанные с этим.

6.4. Компенсировать расходы, связанные с содержанием (в том числе по расходам, связанным с его эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доли) Квартиры, за период с момента уведомления о вводе в эксплуатацию Объекта долевого строительства до передачи квартиры Участнику долевого строительства.

6.5. Участник долевого строительства данным договором дает свое согласие на передачу Объекта эксплуатирующей организации для управления комплексом недвижимого имущества многоквартирного дома, определяемой Застройщиком. С момента передачи многоквартирного дома, в котором расположена Квартира, в управление эксплуатирующей организации Участник долевого строительства обязуется нести расходы по эксплуатации Квартиры и общего имущества многоквартирного дома на основании действующих расценок. После сдачи Объекта в эксплуатацию, до момента оформления права собственности на Квартиру обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги, исходя из среднероссийских расчетных ставок на расчетный счет эксплуатирующей организации, принявшей дом на баланс или во временное управление, в случае, если ввод жилого дома в эксплуатацию производится в период отопительного сезона, Участник долевого строительства несет расходы на отопление Квартиры и общего имущества многоквартирного дома.

6.6. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам (уступка прав требования) только с письменного согласия Застройщика.

6.7. Застройщик ставит в известность Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства согласен со следующими условиями, которые являются неотъемлемыми при заключении настоящего договора:

6.7.1. Стоянка автотранспорта должна производиться только на специально отведённой территории, не на дворовой части.

6.7.2. Территория комплекса будет огорожена и круглосуточно охраняться.

6.7.3. Расходы по содержанию стоянки и охраны территории будут включены в оплату услуг Управляющей компании.

7. КАЧЕСТВО ПОМЕЩЕНИЯ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

7.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Квартиру за исключением технологического и инженерного оборудования составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточного акта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с момента подписания первого передаточного акта, если заводом-изготовителем установлен меньший срок – в пределах гарантийного срока, установленного заводом-изготовителем и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в месячный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) квартиры и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

8.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

8.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

8.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный Договором срок;
- прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира, в том числе существенного изменения размера Квартиры;
- существенного нарушения требований к качеству Квартиры.

В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора по указанным выше основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

8.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с последующим извещением Участника долевого строительства в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения первого обязательного платежа, а также полной оплаты суммы Договора, предусмотренных п. 4.1 настоящего Договора, более чем на 30 дней.

8.4. При прекращении действия Договора по указанным выше основаниям денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, подлежат возврату Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 30 дней от даты прекращения Договора.

8.5. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон. В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора возврат денежных средств уплаченных Застройщику осуществляется по обращению Участника долевого строительства о возврате денежных средств, в течение 30 календарных дней с даты заключения соглашения о расторжении договора участия в долевом строительстве, при этом Застройщик вправе удержать в качестве неустойки за расторжение договора по вине Участника долевого строительства в размере фактически понесенных затрат (убытки).

Государственная регистрация соглашений об изменении или расторжении договора и прав собственности на передаваемый объект производится Участником долевого строительства за свой счет.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

9.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения объекта долевого строительства.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

10.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

"Форс-мажор" означает:

- любой указ, распоряжение или письменную директиву любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора или само здание, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;
- любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;
- пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;
- любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

10.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней извещать друг друга.

11.3. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам Участника долевого строительства.

11.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями сторон, печатью Застройщика и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.5. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

АПП «Меркурий-2» (ООО)
353456 Краснодарский край, г.Анапа, Пионерский
проспект, 255В; тел. (86133) 48-300; факс 48-333
ИНН 2301000801, КПП 230101001
р/с 40702810030000099476 в Отделении
№ 8619 Сбербанка России г. Краснодар
к/с 3010181010000000602, БИК 040349602

Генеральный директор

_____ **В.П.Верстунин**
М.П.

«Участник долевого строительства»
