

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №

г. Батайск

«__» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «СК КомфортСтрой» (зарегистрировано Межрайонной Инспекцией ФНС России №26 по Ростовской области "05" ноября 2015 г. основной государственный регистрационный номер 1156196067565, ИНН 6163143454, КПП 616301001) в лице Генерального директора Смахунова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, (именуемое в дальнейшем «Застройщик»), с одной стороны, и _____, _____ года рождения, место рождения: _____ Ростовской области, паспорт гражданина РФ серия _____ № _____, выдан _____ года _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» - с другой стороны, руководствуясь положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке площадью — 11777 кв.м. с кадастровым номером 61:46:0010602:125, местоположение: Ростовская область, г. Батайск, ул. Котова, 12, **“Микрорайон «Прибрежный», Многоквартирный 4-этажный пяти секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения позиция б”**, площадь здания — 8568,16 м², квартир — 101, общая площадь квартир — 5026,23 м², общая площадь встроенных помещений — 246,43 м², строительный объем — 27921,36 куб. м., и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию соответствующего многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства (указан в п.1.4 настоящего Договора) - передать указанный объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором, цену и принять в собственность объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании следующих документов:

- договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 5804 от 22.07.2015 года, заключенный с Комитетом по управлению имуществом города Батайска сроком до 09 декабря 2024 года, зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 11 сентября 2015г.; дополнительное соглашение к договору аренды от 01.12.2015г.;
- разрешение на строительство № 61-302-23-2016 от 20 января 2016 года, выдано Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска. Срок действия разрешения до 30 декабря 2018 г.
- положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0081-15 от 17 декабря 2015 года, выдано ООО «ЭкспертПроект».
- проектная декларация, опубликованная в сети Интернет по адресу: прибрежный161.рф, gkzhilstroy.ru.www.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.4. Объектом долевого строительства согласно положениям настоящего договора и размещению на поэтажном плане этажа многоквартирного дома (Приложение №1 к настоящему договору) является: жилое помещение (____-комнатная квартира), с условным № _____, расположенное на _____ этаже секции _____ 4-этажного жилого дома, общей площадью по проекту _____ кв.м., в том числе площадь лоджии _____ кв.м. с коэффициентом 0,5 (1,16 кв. м.), в осях 4с-7с и Ас-Вс на поэтажном плане. Площадь холодных помещений (лоджии с коэффициентом 0,5, балкона с коэффициентом 0,3) входит в общую площадь квартиры по проекту. При последующей государственной регистрации права собственности, согласно п. 5 ст. 15 ЖК РФ, площадь холодных помещений не входит в общую площадь квартиры. Общая площадь по проекту Объекта долевого строительства _____ кв.м. рассчитана без учета отделки стен (штукатурки,

грунтовки, звукоизоляционного слоя, обоев, кафельной плитки и т. п.).

Характеристики объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства (объект передается с внутренней отделкой):

Металлопластиковые окна;

Металлопластиковые или полипропиленовые трубы отопления. Система теплоснабжения - поквартирные теплогенераторы (двухконтурные настенные котлы);

Полипропиленовые или металлопластиковые трубы горячего и холодного водоснабжения;

Стальные радиаторы;

Установлены водяные и электрические счетчики;

Медная электрическая разводка, евро-розетки и выключатели;

Выводы электропитания под кондиционеры;

Полы: жилые комнаты — ламинат или линолеум;

кухня — линолеум, санузел – керамическая плитка;

Стены: жилые комнаты — обои или обои под покраску, санузел – керамическая плитка;

В санузлах установлена сантехника;

Пластиковые плинтусы с кабель-каналом;

Межкомнатные двери

Стальная входная дверь;

1.5. Участник долевого строительства обязуется в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора, уплатить на расчетный счет Застройщика цену договора в общей сумме _____ (_____) рублей.

1.6. Участник долевого строительства обязуется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, и завершения отделочных работ на объекте долевого строительства принять объект долевого строительства в собственность по передаточному акту.

1.7. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) вышеуказанного многоквартирного дома, 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.

1.8. Способом исполнения обязательства застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору является страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией. ООО «СК КомфортСтрой» заключен генеральный договор № _____ страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от _____ 2017 г. со страховой организацией Общество с ограниченной ответственностью _____ (ИНН , ОГРН , место нахождения: ,). Лицензия на осуществление указанного выше страхования СИ № _____ от _____ г. Объектом долевого строительства, в отношении которого заключен договор страхования является: « Микрорайон «Прибрежный» многоквартирный 4-этажный пяти секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения позиция 5». Условия страхования размещены на сайте: прибрежный161.рф, www.gkzhilstroy.ru.

2. СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

2.1 Расчет с Застройщиком по уплате денежных средств, указанных в пункте 1.5. договора, осуществляется в следующем порядке:

Сумма в размере _____ (_____) рублей - уплачивается Участником долевого строительства в срок до «___» _____ 201__ года.

2.2 При просрочке более чем на два месяца внесения платежей, по истечении установленного срока, Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора и на одностороннее расторжение Договора. Об этом он обязан известить Участника заказным письмом с описью вложения в порядке, предусмотренном ч. 3 ст. 9 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

2.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства

считаются полностью исполненными после поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

2.4. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, определенный в пункте 1.5 настоящего договора, является фиксированным и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенных пунктом 2.1 настоящего договора, за исключением наступления случаев, предусмотренных п.2.5.

Положения настоящего пункта о недопустимости изменения цены договора применяется также в случае отклонения фактической площади построенного объекта долевого строительства по результатам обмера предприятием технической инвентаризации как в большую, так и в меньшую сторону на +/-3% от общей площади объекта долевого строительства по проекту.

2.5. Стороны пришли к соглашению, о том, что в установленном законом порядке (п.2 ст.5 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ) после заключения договора стоимость квартиры может быть изменена застройщиком в одностороннем порядке в случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по срокам внесения денежных средств для окончательного расчета с Застройщиком. Основаниями для изменения цены договора также могут послужить обстоятельства, которые связаны с увеличением стоимости строительства объекта недвижимости, в том числе существенное повышение цен на строительные материалы и как следствие удорожания строительства Объекта долевого строительства (за исключением случая 100% оплаты долевого участия в строительстве), принятие (изменения) тарифов на подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, и, как следствие изменение платы за подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения.

В этом случае Застройщик обязан известить Участника долевого строительства заказным письмом с описью вложения, направив ему содержащий соответствующие изменения проект дополнительного соглашения к настоящему договору в количестве, соответствующем количеству экземпляров настоящего договора.

2.5.1. Участник долевого строительства в течение 7 календарных дней с момента получения указанного письма, обязан направить заказным письмом с описью вложения Застройщику подписанные со своей стороны дополнительные соглашения в количестве, соответствующем количеству экземпляров настоящего договора, – либо передать их застройщику лично или через свое доверенное лицо.

2.5.2. Стороны настоящего договора пришли к соглашению о том, что неполучение Застройщиком в течение 45 календарных дней предусмотренных п.2.5.1 настоящего договора подписанных со стороны Участника долевого строительства дополнительных соглашений, либо получение их в форме или количестве, не позволяющей произвести их государственную регистрацию в установленном законом порядке, а равно получение отказа от подписания указанных дополнительных соглашений, – рассматривается застройщиком в качестве предусмотренного настоящим договором случаем одностороннего отказа от исполнения настоящего договора в контексте положений пп.5 п.1 ст.9 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, и влечет предусмотренные законом последствия.

3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

3.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.4. договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Срок гарантии по качеству капитальных конструкций объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточного акта объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

3.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать

Участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок, установленный договором, по передаточному акту.

4.1.3. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

4.1.4. Передать объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования по назначению.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. В срок, установленный договором, принять объект долевого строительства от Застройщика. С момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства участнику долевого строительства по предъявлению эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

5. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок ввода в эксплуатацию Застройщиком Многоквартирного жилого дома в составе, которого находятся Объекты долевого строительства - **III квартал 2018 года.**

5.2. **Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее 180 (ста восьмидесяти) дней с даты получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.** При этом возможно досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства при возникновении соответствующей возможности (готовности объекта долевого строительства к передаче).

5.3. Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного в п. 5.2. Договора срока передачи Объекта долевого строительства, с предупреждением Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч.б. ст. 8 Закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

5.4. При отказе или уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного условиями настоящего договора для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. С момента составления Застройщиком указанных одностороннего акта или иного документа риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

Указанные меры применяются в случае наличия у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 5.3. настоящего договора, либо возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участником долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.5. С момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или составления одностороннего акта (иного документа о передаче Объекта долевого строительства) все расходы по оплате коммунальных платежей и других эксплуатационных услуг в отношении Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Многоквартирного жилого дома несет Участник долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере, предусмотренном п.6 ст.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.3. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении

указанных обстоятельств в трехдневный срок.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

7.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

7.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд согласно действующего законодательства.

7.4. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства не возражает против обработки Застройщиком включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение моих персональных данных, в том числе специальных и биометрических данных. Участник не возражает против копирования Оператором отдельных листов документов, содержащих мои персональные данные, в том числе специальных и биометрических данных и последующую передачу копий отдельных листов документов, указанных в настоящем согласии в целях исполнения действующего законодательства.

Целью обработки, предоставляемых Участником долевого строительства персональных данных, является исполнение требований законодательства Российской Федерации, нормативных актов Банка России и выполнение условий договора долевого участия. Хранение таких персональных (специальных, биометрических) данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного законодательством и внутренними документами Застройщика. Настоящее согласие может быть отозвано дольщиком в письменной форме. Настоящее согласие действует до даты его отзыва Участником путем направления Застройщику письменного сообщения об указанном отзыве в произвольной форме, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

7.5. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав и вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. При этом все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и третий экземпляр - для регистрирующего органа (Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области).

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства:

() _____

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «СК КомфортСтрой» 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Береговая, д.67., ИНН 6163143454, КПП 616801001. Расчетный счет: 40702810152090017799 Юго-Западный Банк ПАО Сбербанк России, к/сч 30101810600000000602, БИК 046015602

_____ Смахунов А.Е.