

ДОГОВОР
долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома.

пгт. Яблоновский

13 июня 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью **ООО СК "ЭкоСтройЮг"**, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице директора **Борс Биболета Юрьевича**, действующего на основании Устава, и гражданин **Сохт Артур Русланович**, 29.01.1996 г.р., паспорт серии 79 15 №713374, выдан ООФМС России по Республике Адыгея в ауле Тахтамукай, 05.05.2016 г., код подразделения 010-003, состоящий на регистрационном учете по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Панахес, ул. Широкая, д.29, именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – ООО СК «ЭкоСтройЮг», имеющее на праве собственности

- земельный участок 5677кв.м, кадастровый номер участка: 01:05:0200166:8513, собственность 01-01/004-01/004/201/2016-9858/2 от 14.12.2016г, основание Договор купли-продажи от 02.12.2016г;

- земельный участок 1800кв.м, кадастровый номер участка: 01:05:0200166:7009, собственность 01-01/004-01/004/208/2016-289/3 от 17.12.2016г, основание Договор купли-продажи земельного участка от 15.12.2016г.

и привлекающее денежные средства участников долевого строительства, в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке многоквартирного жилого дома на основании Разрешение на строительство N RU015051072006001-113 от 29.12.2014г, выдано Администрацией МО «Яблоновское городское поселение», Тахтамукайского района, Республики Адыгея, на срок до 29.08.2026г. Постановление МО «Яблоновское городское поселение» №49 от 27.01.2017г «О внесении изменений в разрешение на строительство N RU015051072006001-113 от 29.12.2014г, выданное ООО «Эко-Строй».

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- Устав ООО СК «ЭкоСтройЮг» от 29.04.2016г;

- Свидетельство ОГРН 1160105051534;

- Свидетельство ИНН 0107030784;

- Отчетность о финансово-хозяйственной деятельности Застройщика по установленным формам;

- Проектной декларации в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

- Проект многоквартирного жилого дома разработанного ООО Проектная группа «Архитектура и конструкции»;

- Поквартирная схема дома.

1.3. Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, а также общее имущество.

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Адрес - Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт Яблоновский, ул. Гагарина, 188/3, литер 4.

Этаж **3**

Номер квартиры **24**

Расположение относительно лестницы **справа**

Общая площадь согласно проектной документации **40,46кв.м.**

Количество комнат - **1**

1.4. Участник долевого строительства – гражданин, **Сохт Артур Русланович**, вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного жилого дома на условиях настоящего Договора.

1.5. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

1.6. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в

некоторые законодательные акты Российской Федерации", законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в течении 2 – х. месяцев с момента сдачи дома в эксплуатацию, но не позднее 28.02.2020г.

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.6. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

2.7. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора - сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и является ценой за Объект строительства, указанной в п. 3.3. настоящего договора.

3.3. Цена за Объект строительства составляет **1 400 000 (Один миллион четыреста тысяч) рублей.**

3.4. Цена Договора является окончательной, увеличению или уменьшению не подлежит.

3.5. Уплата цены Договора за квартиру **1 400 000 (Один миллион четыреста тысяч) рублей,** производится после государственной регистрации настоящего договора.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору, сдать в эксплуатацию Объект долевого строительства до 31 декабря 2019 г.

4.1.2. Предоставить Участнику долевого строительства необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, следующие документы:

1) разрешение на строительство;

2) проектная декларация;

3) план создаваемого Объекта долевого строительства с указанием его местоположения в составе создаваемого объекта недвижимого имущества.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства им многоквартирных домов и обслуживающих объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором;

4.1.5. В случае, если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт Объекта долевого строительства.

Застройщик передает копию разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

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

4.5. После подписания акта приёма – передачи объекта долевого участия, дольщик обязан в течении календарного месяца предоставить застройщику расписку о сдаче документов в органы юстиции на государственную регистрацию права собственности объекта долевого участия.

4.5.1. В случае невыполнения вышеуказанного условия застройщик в праве оштрафовать участника долевого строительства в сумме 2 000 (две тысячи) рублей за каждые 10 календарных дней просрочки предоставления расписки. Претензия направляется дольщику в письменном виде через почтовое отделение.

В случае несогласия добровольной уплаты дольщиком застройщику штрафа по выставленной претензии, застройщик в праве обратиться в арбитражный суд, для взыскания штрафа в судебном порядке.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.3. В случае непринятия Объекта долевого строительства по акту приема передачи, в течении 2-х месяцев после сдачи дома в эксплуатацию, Объект долевого строительства считается переданным Застройщиком Участнику долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади Объекта долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. 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 три месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в судебном порядке.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено Договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.3 Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их нормального износа или неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту. Подписывая акт приема-передачи на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства, тем самым подтверждает свое согласие с состоянием передаваемого Объекта долевого строительства, которое указано в акте.

8.2. Объект долевого строительства передается в следующем состоянии:

- Состояние стен – штукатурка, полы - стяжка;
- Окна, балкон – остеклены, оконный материал – металлопластик;
- Дверь входная – металлическая, сейфовая;
- Счетчики воды, газа, электроэнергии;
- Отопление – газовое автономное с функционирующим оборудованием (котел с водяным контуром).

8.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

8.4. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение двух месяцев, но не позднее предусмотренного Договором срока.

8.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора только в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок при не достижении сторонами согласия путем проведения переговоров;
- 2) прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- 3) существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.
- 4) Разница между проектной и фактической общей площади Объекта долевого строительства более +2м²; -2м².

9.2. В случае одностороннего расторжения настоящего договора по инициативе участника долевого строительства, Застройщик реализует Объект долевого строительства, вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

9.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора только в случае:

- 1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику цены договора.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства или новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. 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.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу 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 исполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

11.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

12.2. 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.

12.3. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросам/ вопросу в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью **Строительная Компания «ЭкоСтройЮг»**, 385141, РА, Тахтамукайский район, пгт Яблоновский, ул.Гагарина 188/2, корпус 1, ИНН 0107030784, КПП 010701001, ОГРН 1160105051534, к/с 30101810600000000602, Р/с 40702810101000000323 в Юго-Западном банке ПАО «Сбербанк России», г.Ростов-на-Дону БИК 046015602, (861) 238-20-57.

Участник долевого строительства: **Сохт Артур Русланович**, 29.01.1996 г.р., паспорт серии 79 15 №713374, выдан ООФМС России по Республике Адыгея в ауле Тахтамукай, 05.05.2016 г., код подразделения 010-003, состоящий на регистрационном учете по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Панахес, ул.Широкая, д.29.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик _____ / директор ООО СК «ЭкоСтройЮг» Борс Б.Ю./

Участник долевого строительства _____ /Сохт А.Р./